RAPPORT ANNUEL | Exercice 2015

Paris, boulevard des Capucines

La Défense, quartier des Collines de l'Arche

Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable

EFIMO 1

SCPI investie majoritairement en immobilier de bureaux

Sofidy | SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

SOMMAIRE

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE…….. 2

CHIFFRES CLES 2015…….. 3

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015……. 4

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT……... 4

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS……. 6

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE……. 8

GESTION LOCATIVE…… 14

GESTION IMMOBILIERE……. 15

RESULTATS …… 18

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIETE…….. 22

FISCALITE……... 23

ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE……...……... 25

INFORMATION RELATIVE AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL…….. 27

PERSPECTIVES…….. 28

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION……..…… 29

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015…… 30

ETAT DU PATRIMOINE…… 30

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES……... 31

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE……..…….... 32

ANNEXE……..……..…… 34

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE……..…… 41

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE…… 66

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES…….. 68

PROJETS DE RESOLUTIONS……... 72

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

PROFIL

EFIMMO est une SCPI à capital variable diversifiée (principalement bureaux, services, commerces). Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000.
Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 15-19 du 31 Juillet 2015.
Date de création : 1987

SIEGE SOCIAL

303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DECEMBRE 2015

Monsieur Michel MALARTRE (Président),
Monsieur Olivier BLICQ,
Monsieur Paul MARTEL,
Monsieur Hubert MARTINIER,
La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER,
La compagnie d'assurance ORADEA – VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER,
La compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Monsieur Vincent FRIGUET,
Madame Sylvie TARDIEU,
La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON.

SOCIETE DE GESTION

SOFIDY S.A.
Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
Société Anonyme au capital de 554 128 €
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
R.C.S. Evry B 338 826 332

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : DELOITTE et Associés – Sylvain GIRAUD
185 avenue Charles de Gaulle – 92524 Neuilly sur Seine cedex
Suppléant : Société BEAS – 7/9 villa Houssay – 92524 Neuilly sur Seine cedex

DEPOSITAIRES

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

INFORMATIONS

Monsieur Jean-Marc PETER
Directeur Général de SOFIDY S.A.
303 square des Champs Elysées - 91026 Evry Cedex
Tél. : 01.69.87.02.00
Contact : sofidy@sofidy.com

CHIFFRES CLES 2015

	31.12.15		31.12.14	
	En euros	*Par part* [2]	*En euros*	*Par part* [2]
Compte de résultat				
Produits	**93 170 632**		82 324 623	
dont loyers	***53 882 046***		*49 949 460*	
Charges	**55 629 653**		46 748 311	
Résultat	**37 540 978**	**11,14**	35 576 312	**11,53**
Bénéfice distribuable	**42 838 685**		40 104 988	
Dividende ordinaire	**37 203 078**	**11,04**	34 807 281	**11,28**
dont prélèvement sur le report à nouveau	-	**-**	-	**-**
Dividende exceptionnel [1]	**2 341 515**	**0,66**	2 560 804	**0,80**
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	**556 311 640**		502 382 192	
Total des capitaux propres	**648 713 696**		585 425 714	
Immobilisations locatives	**815 784 230**		707 547 212	
Dettes bancaires	**142 306 978**		108 704 646	
Nombre de parts	**3 659 945**		3 305 146	
Nombre d'associés	**9 324**		8 484	
Capitalisation	**841 787 350**		743 657 850	
Prix de souscription		230,00		225,00
Valeur de retrait		207,00		202,50
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais indus)		226,42		225,00
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise HD	**831 453 900**		716 462 124	
Valeur comptable	**648 713 696**	**177,25**	585 425 714	177,13
Valeur de réalisation	**664 819 766**	**181,65**	594 529 780	179,88
Valeur de reconstitution	**801 961 507**	**219,12**	714 744 281	216,25
Surface du patrimoine (m²)	**395 365 m²**		376 144 m²	
Taux d'occupation financier (%) [3]	**92,71 %**		91,39 %	

[1] *un dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values sur cessions d'immeubles a été mis en paiement le 15 décembre 2015*

[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 ; cet indicateur est conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.*

Performance	**2015**	2014
Taux de distribution sur la valeur de marché [4] [5]	**5,17%**	5,37%
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice [5]	**+ 0,63%**	-
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1er janvier [6]	**5,20%**	5,37%
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	**+ 2,22%**	-

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

[5] *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 obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N*

Taux de rendement interne [7] [8]	**2015**	2014
TRI sur 10 ans	**7,03%**	8,04%
TRI sur 15 ans	**7,49%**	7,29%
TRI sur 20 ans	**5,53%**	5,41%
TRI depuis l'origine	**8,91%**	8,91%

[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 2015

Chers Associé(e)s,

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

CONTEXTE ECONOMIQUE

Le manque de visibilité sur la croissance mondiale aura marqué la fin de l'exercice 2015. Malgré un remarquable « alignement des planètes » pour l'Europe (pétrole au plus bas, euro faible, taux d'intérêt également au plus bas) la croissance peine à redémarrer (+1,5 % en 2015 pour la zone euro). L'instabilité géopolitique notamment au Moyen Orient, les conséquences à court terme de la baisse des prix du pétrole et des matières premières sur un certain nombre d'économies (Russie, Canada, Etats-Unis notamment), les mutations du marché intérieur chinois, la fuite des capitaux des pays émergents sont autant de freins qui s'ajoutent aux problématiques de la zone euro en général et à ceux de la France en particulier. Faute de réformes structurelles efficaces, la croissance française s'établit à +1,1 % en 2015 (un niveau inférieur à tous ses voisins) soutenue par la consommation des ménages (+1,4 %) mais très peu créatrice d'emplois et d'investissement.

LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprises français profite du faible niveau des taux d'intérêt et traduit le fort intérêt des investisseurs avec 29,0 milliards d'euros engagés en 2015 dépassant ainsi l'année record de 2014 avec 28,0 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate). Les volumes investis sur le second semestre ont permis d'atteindre un niveau d'activité sur six mois jusqu'à présent inégalé même en 2007. Ces chiffres s'expliquent par la multiplication des portefeuilles pan-européens, et par la hausse des opérations supérieures à 100 millions d'euros. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et d'un afflux de capitaux nationaux comme étrangers, la compression des taux de rendement prime se poursuit et tend à se généraliser à l'ensemble des segments et des secteurs géographiques.

Bureaux

Les bureaux représentent 17,8 milliards d'euros d'engagements en 2015 (contre 16,3 milliards d'euros en 2014) soit 61% du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, en hausse de + 10 % sur un an. L'activité s'est concentrée sur Paris intra-muros (hors triangle d'or) qui connaît une année record, et dans le Croissant Ouest au travers d'actifs à valeur ajoutée offrant un meilleur rendement (3,90 % pour les actifs prime dans le Croissant Ouest), permettant de faire face à la compression des taux pour les actifs les plus sécurisés (3,25 % pour les actifs prime dans Paris QCA). Concernant l'investissement locatif, malgré un taux de vacance en baisse, les valeurs locatives restent globalement stables et varient fortement selon la localisation dans un contexte économique toujours instable. L'année 2015 a vu la création nette de près de 125 000 emplois tertiaires (y compris intérim) traditionnellement utilisateurs de surfaces de bureaux permettant de soutenir les taux d'occupation, notamment en Ile de France.

Commerces

La consommation des ménages s'est bien tenue en 2015 traduisant notamment les gains de pouvoir d'achat issus de la baisse des couts d'énergie et de l'absence d'inflation. Avec 5,0 milliards d'euros échangés (contre 7,0 milliards d'euros en 2014) 2015 se positionne comme la deuxième meilleure performance historique pour les commerces. Le segment du « high street retail » a notamment connu une année dynamique grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe. Malgré la baisse généralisée des taux de rendement, c'est en commerce que le recul a été le moins important avec des taux atteignant 3,00 % pour les actifs prime à Paris et des niveaux plus contrastés en Province. Les taux de rendement des centres commerciaux et des commerces de périphérie continuent à connaitre une légère compression (4,75 % et 5,25 % respectivement pour les actifs prime) avec toujours une forte sélectivité des investisseurs selon les zones.

Logements

Le volume des transactions s'est redressé en 2015 avec un rebond des ventes de logements dans le neuf et l'ancien, et une stabilisation à la baisse des prix dans l'ancien. Dans un contexte de confiance des ménages dégradée, les plans de relance dans le neuf et les taux d'intérêt historiquement bas expliquent cette embellie qui reste malgré tout fragile. La compression des taux de rendement sur le marché des bureaux et du commerce a par ailleurs amené les investisseurs institutionnels à élargir leurs stratégies d'acquisition au logement contribuant à animer et à donner de la profondeur au marché.

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

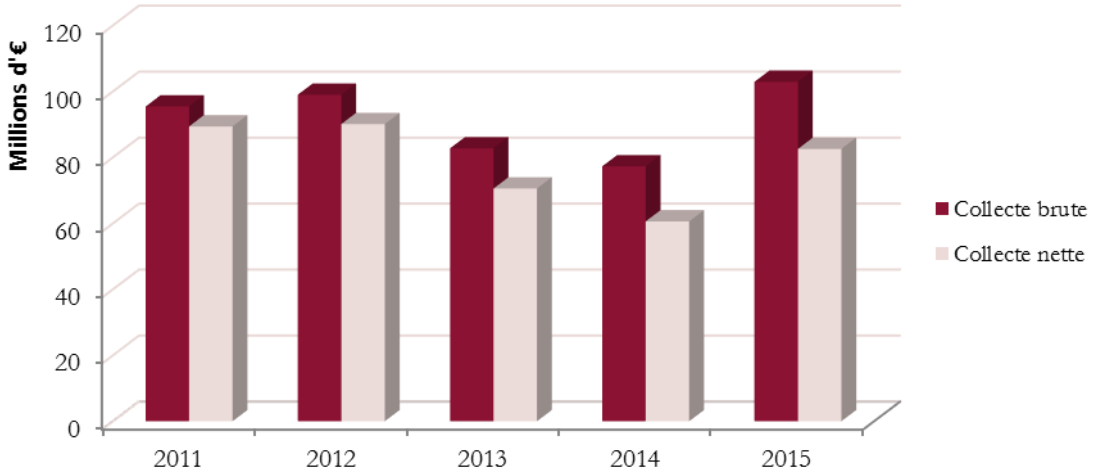
- elle a conduit une politique d'investissement orientée vers les bureaux situés dans des zones tertiaires attractives, bénéficiant de loyers sécurisés par des baux fermes, et présentant un bon niveau de prestation et/ou de bonnes qualités environnementales,
- elle a accompagné cette politique d'investissement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

Immeuble Hoche-Courcelles – rue de Courcelles – Paris (8ème)
Locataire : NEUFLIZE OBC

EVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

EVOLUTION DU CAPITAL

La collecte brute de l'exercice s'élève à 102,9 M€ et 82,6 M€ nette des retraits. 354 799 parts nouvelles nettes des retraits ont ainsi été créées sur l'exercice. Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



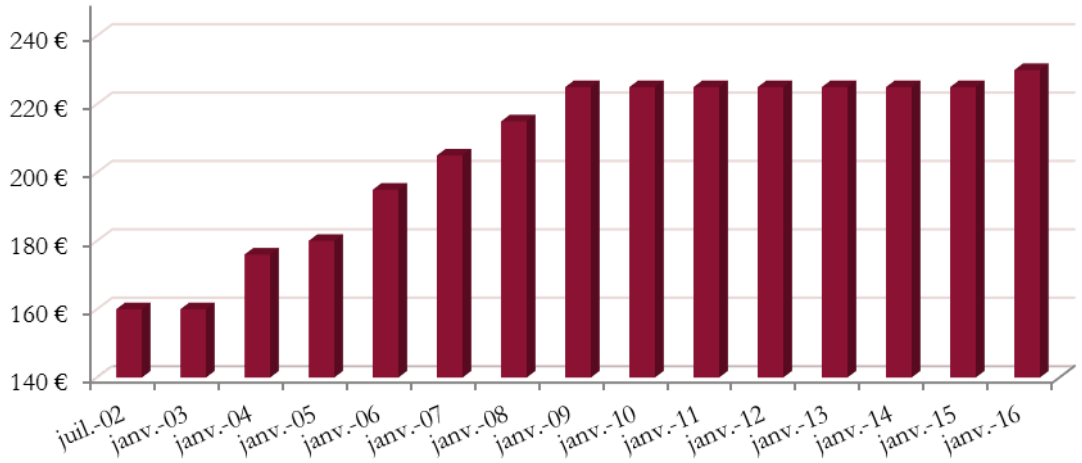
Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 8 484 à 9 324. Parmi eux, douze compagnies d'assurances détenaient 36,13 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2015 (contre 35,86 % au 31 décembre 2014) :

- ORADEA (14,32 %) notamment au titre des contrats UNEP LIBERTE PLUS et UNEP CAPITALISATION,
- SWISS LIFE (5,85 %) notamment au titre des contrats SELECTION R OXYGENE et SWISS LIFE EXPERT,
- ASSURANCE EPARGNE PENSION (4,81 %) notamment au titre des contrats NORTIA PANTHEA, APREP CAPI PLUS et APREP MULTI ACTIFS,
- AVIP (4,44 %) notamment au titre des contrats AVIP LIBERTE et AVIP MULTILIB,
- PREDICA-UAF (1,50 %) notamment au titre des contrats OCTAVIE 1 et 2,
- APICIL (1,36 %) notamment au titre des contrats FRONTIERE EFFICIENTE, PERFORMANCE ABSOLUE VIE, LIBERALYS VIE et FIDELIS VIE,
- SURAVENIR (1,21 %) notamment au titre de divers contrats,
- les compagnies SPIRICA (0,88 %), SKANDIA (0,75 %), LA MONDIALE (0,41 %), ARCALIS (0,34 %), GENERALI (0,26 %) au travers de divers autres contrats en unités de comptes.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2011	355 763 296,00 €	95 418 000,00 €	89 378 032,50 €	2 340 548	6 009	9 541 800,00 €	225,00 €
2012	415 946 024,00 €	98 994 150,00 €	90 077 062,50 €	2 736 487	7 140	9 899 415,00 €	225,00 €
2013	462 696 056,00 €	82 739 475,00 €	70 556 062,50 €	3 044 053	7 904	8 273 947,50 €	225,00 €
2014	502 382 192,00 €	77 285 250,00 €	60 599 857,50 €	3 305 146	8 484	7 728 525,00 €	225,00 €
2015	556 311 640,00 €	102 904 140,00 €	82 552 804,50 €	3 659 945	9 324	10 290 414,00 €	230,00 €

En 2015, 12,8 % de la collecte brute correspondent à des souscriptions réalisées à crédit, contre 12,2 % en 2014.

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, 99 675 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2015 représentant environ 2,8 % du capital (au 31 décembre 2015). Ces parts retirées ont été largement compensées par les 454 474 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts ayant toujours été remboursés dans le mois de leur demande, à condition que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens. Par ailleurs, 1 870 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1er janv.	au 31 déc.			
2011	976	29 827	1,58%	1,32 %	15 jours	-	177 €
2012	1 130	44 035	1,93%	1,65 %	15 jours	-	500 €
2013	1 155	60 165	2,24%	2,01 %	15 jours	-	300 €
2014	994	82 397	2,74%	2,52 %	15 jours	-	2 583 €
2015	1 870	99 675	3,07%	2,77 %	15 jours	-	1 567 €

** Hors décès et succession.*

Rue de la redoute – Guyancourt (78)
Locataire : MALAKOFF MEDERIC

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS

La SCPI a réalisé en 2015 un important programme d'investissement pour un montant total de 120,2 M€, frais inclus. Ces acquisitions ont principalement porté sur des immeubles de bureaux à Paris et en région parisienne, ainsi que sur un portefeuille de boutiques aux Pays-Bas, le tout représentant 52 nouveaux baux pour 22 956 m². Elles ont permis d'accroitre le patrimoine d'EFIMMO de 16 % en valeur par rapport à la fin de l'exercice précédent.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 6,0 % (contre 7,1 % en 2014), ce qui constitue une performance conforme au regard des standards actuels du marché et de la qualité des biens acquis. Cette rentabilité doit également être appréciée au regard de la qualité des nouveaux emplacements majoritairement situés en île de France dans des zones tertiaires attractives et du caractère sécurisé des flux locatifs.

Les faits marquants et les opérations de l'exercice 2015

Le programme d'investissement 2015 a été pour l'essentiel orienté vers le cœur de cible de la SCPI : les bureaux. Avec **105,2 M€** d'acquisitions, les bureaux représentent 87,5 % des investissements de l'année, à travers 8 opérations privilégiant des actifs qualitatifs, notamment au regard de critères environnementaux, dans des quartiers de bureaux ou des zones tertiaires établies (42,6 % à Paris et 44,9 % dans le reste de l'île de France), avec des flux de loyers sécurisés :

- **Immeuble Hoche – Courcelles, rue de Courcelles à Paris (8ème) – 21,3 M€** : acquisition d'un plateau de bureaux de 2 540 m² au 3ème étage d'un immeuble de bureaux de sept étages (R+7) bénéficiant d'un emplacement exceptionnel entre la place de l'Etoile et le Parc Monceau. Ce plateau est intégralement loué à NEUFLIZE OBC, filiale française d'ABN AMRO, selon un bail d'une durée résiduelle ferme d'environ 5 ans ;

- **Immeuble 11 boulevard Brune à Paris (14ème) – 17,9 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux et de commerces multi-locataires de huit étages (R+8) totalisant 2 945 m² et bénéficiant d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité avec les axes routiers et transports en communs ;

- **Immeubles 125 rue de Reuilly à Paris (12ème) et place de Catalogne à Paris (14ème) – 12,0 M€** : acquisition de deux actifs de bureaux mono-locataires ; le premier représente 1 136 m² répartis en quatre étages (R+4) est intégralement loué à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) de la ville de Paris selon un bail civil d'une durée ferme de 9 ans, à échéance au 28 février 2023. Le second représente 846 m² et correspond à un rez-de-chaussée donnant sur la place de Catalogne à l'immédiate proximité de la gare Montparnasse et loué à un éditeur depuis 1995 ;

- **Immeuble avenue Aristide Briand à Antony (92) – 13,4 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 étages (R+4) totalisant 3 201 m², entièrement loué à la Maisons des Entreprises et de l'emploi des Hauts de Bièvres selon un bail d'une durée ferme de 9 ans, à échéance au 14 novembre 2024 ;

- **Immeuble rue Danjou à Boulogne-Billancourt (92) – 15,0 M€** : acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux multi-locataires totalisant 3 211 m² ;

- **Immeuble avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine (92) – 17,4 M€** : acquisition d'un immeuble de bureaux et de commerces de 4 016 m², principalement loué à la Société ATLANTIC (Chauffage et Climatisation) selon un bail ferme de 9 ans, à échéance au 31 mars 2020 ;

- **Immeuble Green Office, avenue de la division Leclerc à Chatenay-Malabry – 8,1 M€** : acquisition des 3ème, 4ème et 5ème étage, totalisants 1 547 m² d'un immeuble neuf à usage principal de bureaux conçu dans une démarche développement durable (Label BEPOS et certification « HQE – Passeport niveau Excellent »). Les surfaces acquises sont intégralement louées par BOUYGUES IMMOBILIER selon un bail d'une durée ferme de 6 ans dont 6 ans restent à courir ;

A titre de diversification, EFIMMO a également acquis un portefeuille comprenant essentiellement neuf surfaces commerciales aux Pays-Bas pour **15,0 M€**. Ces surfaces, totalisant 3 515 m², sont principalement louées à des enseignes de prêt-à-porter (Only, Wave, WE, Cool Cat, The Society Shop…) et situées à Alphen Aan Den Rijn, Bergen Op Zoom, Dordrecht, Oss, Venlo et Rotterdam.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine pages 41 et suivantes.

Le respect des critères fondamentaux d'investissement

La politique d'investissement menée par la Société de Gestion vise :

- **La performance à long terme et la sécurité des flux locatifs ;**

L'emplacement des actifs a été, en 2015 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, 100 % des sommes investies en bureaux au cours de l'exercice (soit 87,5 % des sommes totales investies) ont porté sur immeubles situés à Paris et en première couronne, dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, la fluidité de leur marché de bureaux et la qualité de leur desserte en transport.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux assortis de durées fermes et de locataires de qualité tels que, NEUFLIZE OBC, BOUYGUES IMMOBILIER, ATLANTIC, NEWSCO, pour ce qui est de l'exercice écoulé.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, EFIMMO s'est également attachée à acquérir des immeubles privilégiant les économies d'énergie certifiés « HQE » afin de pouvoir sécuriser dans son patrimoine des locataires de renoms qui sont généralement sensibles aux exigences environnementales.

- **La mutualisation des risques ;**

Conformément à sa politique d'investissement, EFIMMO s'est attachée en 2015 à privilégier une forte mutualisation des risques locatifs de ses investissements. De fait, les investissements de l'exercice ont porté sur 14 actifs et 32 nouveaux baux (hors parkings et logements) offrant une durée résiduelle moyenne pondérée (WALT) d'environ 5 ans et 4 mois.

Par ailleurs, le tableau des « Locataires les plus importants » (cf. page 13) illustre la mutualisation du risque locatif au sein du portefeuille : les 20 principaux locataires représentent 44 % des loyers répartis sur 62 unités locatives.

Immeuble Altaïr – Clichy (92)
Locataire : SYMRISE

FINANCEMENTS BANCAIRES DES INVESTISSEMENTS

Dans le cadre de la 11ème résolution de l'Assemblée Générale du 4 juin 2015, EFIMMO a poursuivi sa politique de recours modéré à l'effet de levier du crédit. Quatre nouvelles lignes de crédit long terme ont ainsi été mises en place :

- les acquisitions de Paris (14ème) boulevard Brune et Antony (92) ont été partiellement financés par des emprunts amortissables de respectivement 9 M€ et 8 M€ sur 15 ans à taux fixe de 1,90 % ;
- l'acquisition de Boulogne-Billancourt (92) a été partiellement financée par un emprunt amortissable de 9 M€ sur 15 ans à taux fixe de 2,20 % ;
- l'acquisition de Chatenay-Malabry (92) a été également partiellement financée par un emprunt amortissable de 3,9 M€ sur 10 ans à taux fixe de 1,72 %.

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 142,3 M€ et présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 17,1 % au 31 décembre 2015 contre 15,2 % au 31 décembre 2014 ;
- un coût moyen de la dette de 2,87 % sur l'exercice 2015 (contre 3,00 % en 2014) et un coût instantané de 2,67 % au 31 décembre 2015 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 82,0 %, le solde (18,0 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée de vie moyenne (duration) de 6 ans et 4 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 11 ans et 5 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de huit banques distinctes.

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

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

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier[1] au 31 décembre 2015 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,25 et 1,21.

ARBITRAGES

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrages particulièrement active en 2015 et visant essentiellement à céder des unités arrivées à maturité et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé à la vente de :

- une surface de bureaux en rez-de-chaussée de 225 m² située rue Sainte-Lucie à Paris (15ème), cédée pour un prix net vendeur de 1 100 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 465 K€ ;
- deux plateaux de bureaux situés dans une tour à Lyon (3ème) représentant une surface de 741 m², cédés pour un prix net vendeur de 1 320 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 301 K€ ;
- une surface de bureaux de 338 m² à Rouen (76), cédée pour un prix net vendeur de 940 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 655 K€ ;
- deux surfaces de bureaux vacantes (détenues en indivision EFIMMO 20 % / IMMORENTE 80%) d'une surface globale de 141 m² (quote-part d'EFIMMO) rue Léon Paulet à Marseille (13) cédées pour un prix net vendeur global de 320 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 127 K€ ;

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

- onze surfaces de bureaux (dont 4 vacantes) d'une surface globale de 1 276 m² réparties entre Evry (91), Lisses (91), Gennevilliers (92), Taden (54) et Horbourg-Wihr (68), cédées pour un prix net vendeur global de 1 395 K€ générant une plus-value nette de fiscalité de 107 K€.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 1 911 484 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

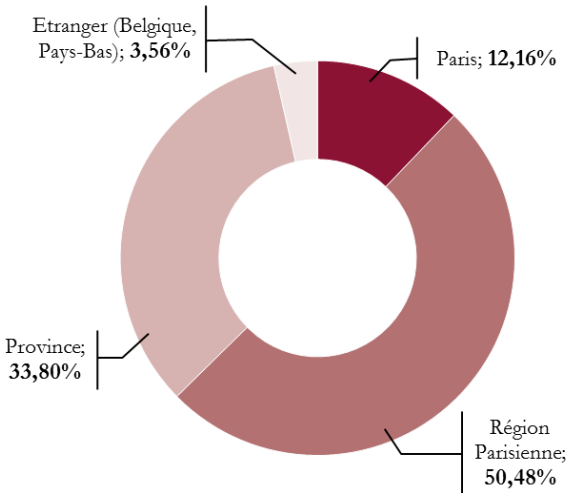
Total des Prix de Vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 décembre 2014)	Total des Prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
5 075 400 €	1 654 888 €	4 443 495 €	+ 14,2%

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur ces cessions d'immeubles, correspondant à 2,5 % HT des prix de vente. Au titre des cessions 2015, cette commission s'est limitée à 81 633 € HT.

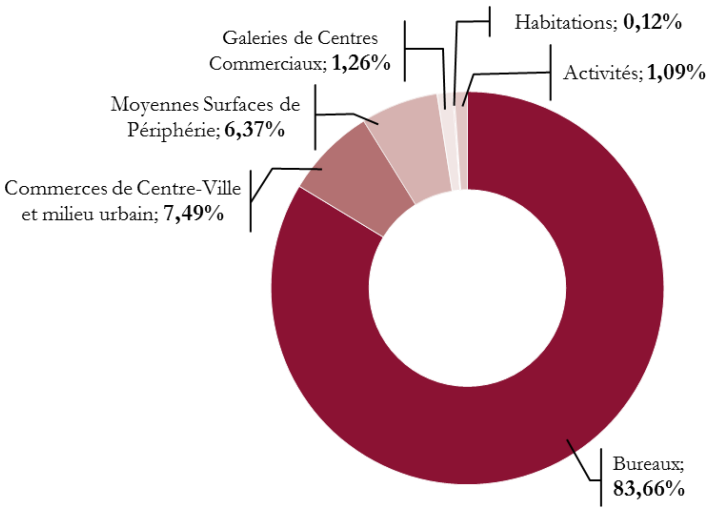
Il est également proposé au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire d'autoriser la Société de Gestion à distribuer partiellement les plus-values inscrites en réserves (cf. huitième et neuvième résolutions).

NOUVELLE COMPOSITION DU PATRIMOINE A FIN 2015

Par répartition géographique



Par typologie d'actifs



A fin 2015, suite aux achats et arbitrages intervenus pendant l'exercice, le patrimoine est composé de 83,66 % de bureaux, de 16,21 % de murs de commerce et 0,12 % de logements. Entre fin 2014 et fin 2015, le patrimoine s'est davantage recentré sur Paris et la région parisienne. La proportion d'actifs situés à Paris et en région parisienne s'établit à 62,64 % en 2015 (contre 58,38 % en 2014).

Composition du patrimoine à fin 2015 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	BUR & PKG (1)	Locaux Commerciaux et Services privés				ACT(1)	HAB(1)	TOTAL 2015	TOTAL 2014
		CCV(1)	MSP(1)	CVP(1)	GCC(1)				
Paris	11,46%	0,69%						**12,16%**	**7,10%**
Région Parisienne	47,08%	2,33%	0,56%			0,52%		**50,48%**	**51,28%**
Province	25,12%	1,86%	4,94%	0,81%	0,47%	0,57%	0,02%	**33,80%**	**39,46%**
Etranger (Belgique et Pays-Bas)		2,62%	0,05%		0,79%		0,10%	**3,56%**	**2,16%**
TOTAL	**83,66%**	**7,49%**	**5,56%**	**0,81%**	**1,26%**	**1,09%**	**0,12%**	**100,00%**	

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

Composition du patrimoine à fin 2015 [en surfaces (m²)]

	BUR & PKG (1)	Locaux Commerciaux et Services privés				ACT(1)	HAB(1)	TOTAL 2015	
		CCV(1)	MSP(1)	CVP(1)	GCC(1)				
Paris	15 178	1 000						**16 178**	**4,09%**
Région Parisienne	125 283	11 500	2 972			5 085		**144 839**	**36,60%**
Province	147 100	11 112	42 254	9 628	2 880	6 189	124	**219 287**	**55,42%**
Etranger (Belgique et Pays-Bas)		9 956	798		4 629		NC (2)	**15 383**	**3,89%**
TOTAL	**287 560**	**33 568**	**46 024**	**9 628**	**7 509**	**11 274**	**124**	**395 687**	**100,00%**
TOTAL (%)	72,67%	8,48%	11,63%	2,43%	1,90%	2,85%	0,03%	100,00%	

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

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

Evolution du patrimoine de fin 2014 à fin 2015 [en % des valeurs vénales Hors Droits]

	Au 31/12/15	Au 31/12/14
Bureaux (1)	83,66 %	83,26 %
Commerces de centre-ville	7,49 %	6,63 %
Moyennes surfaces de périphérie	5,56 %	6,44 %
Commerces de vente aux professionnels	0,81 %	0,92 %
Galeries de centre commercial	1,26 %	1,41 %
Locaux d'activité / entrepôt	1,09 %	1,34 %
Habitations / logements	0,12 %	0,00 %

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

Autres informations

Le prix d'achat moyen frais inclus du patrimoine s'établit à 2 194 €/m² au 31 décembre 2015 contre 1 996 €/m² à fin 2014. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 103 €/m² à la fin de l'exercice 2015 contre 1 905 €/m² à la fin de l'exercice 2014.

A titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2015 sont les suivants :

- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 37,8 M€,
- l'immeuble Le Ravel, rue de la Redoute à Guyancourt (78) pour 36,1 M€,
- l'immeuble de la rue Vivienne à Paris (2ème) pour 31,7 M€,
- l'immeuble Le Futura III à Montigny-Le-Bretonneux (78) pour 30,5 M€,
- l'immeuble rue Anatole France à Levallois pour 30,0 M€.

PRINCIPAUX LOCATAIRES

Au 31 décembre 2015, le patrimoine fortement mutualisé était constitué de 838 unités locatives. Les vingt principaux locataires (loyers supérieurs à 1,25 % du total des loyers de la SCPI) représentent près de 44 % des loyers et sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
Groupe CASINO / RALLYE	19	4,53%
Groupe MALAKOFF MEDERIC	1	4,24%
Groupe ALTRAN	4	2,95%
Groupe RTL	1	2,88%
Groupe ASSYSTEM	4	2,78%
Groupe SNCF	6	2,51%
DIRECTION DES ENQUETES FISCALES	1	2,37%
Groupe SYMRISE	1	2,46%
Groupe BPCE	5	2,29%
Groupe OBC NEUFLIZE	1	2,02%
Groupe AIR LIQUIDE	1	2,00%
Groupe CARREFOUR	6	1,76%
Groupe ATLANTIC	1	1,67%
Groupe ADECCO	3	1,54%
Groupe SGD	1	1,37%
Groupe HERTZ	1	1,34%
C.E.T.E DE L'EST	1	1,32%
Groupe BOUYGUES	3	1,30%
MAISON DES ENTREPRISES ET DE L'EMPLOI DES HAUTS DE BIEVRES	1	1,30%
PREFECTURE DE POLICE	1	1,28%
TOTAL	**62**	**43,92%**

Avenue du Général Leclerc – Bourg-La-Reine (92)
Locataires : ATLANTIC et FONCIA

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par EFIMMO s'établit à 92,71 % au titre de l'exercice 2015 contre 91,39 % l'année précédente. Par ailleurs, il s'élevait à 92,57 % au quatrième trimestre 2015.

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. La vacance de 7,29 % des loyers facturables correspond à un manque à gagner locatif de 4 232 915 €.

LOCATIONS, RELOCATIONS, RENOUVELLEMENTS ET CESSIONS DE BAUX

En 2015, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 51 locaux (dont 47 surfaces de bureaux et 3 commerces) portant sur 16 970 m² (dont 16 796 m² portant sur les bureaux) ainsi que 368 parkings.

Par ailleurs, 19 renouvellements de baux ont été conclus de façon satisfaisante en limitant les pertes de loyers et sécurisant les locataires, a minima sur des périodes triennales, dans une conjoncture toujours difficile.

Du 1er janvier au 31 décembre 2015	Nombre	Surface en m²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	19	7 460 m²	1 505 548 €	1 471 586 €
Relocations	51	16 970 m²	2 823 709 €	2 648 409 €
Déspécialisations			- €	- €
TOTAL	***70***	***24 430 m²***	***4 329 257 €***	***4 119 995 €***

Les actions menées par la gestion locative au cours de l'exercice 2015 ont parfois conduit à consentir des révisions de loyer dans un environnement économique difficile. Ces baisses doivent également être appréciées au regard des révisions indicielles successives qui ont parfois fait évoluer par le passé les loyers à des niveaux supérieurs au marché. Par ailleurs, parmi les baisses consenties à l'occasion des renouvellements / relocations, trois opérations expliquant 21 % de la variation se sont systématiquement accompagnées de baux avec des durées fermes comprises entre 4 et 6 ans, tout en recalant les loyers à des niveaux de marché.

En considérant la variation entre loyers précédents et loyers obtenus, et en étalant sur 9 ans les éventuels droits d'entrée obtenus, les actions de gestion de l'exercice se sont traduites par une baisse des revenus locatifs (de l'ensemble du patrimoine de la SCPI) limitée à 0,4 % en année pleine.

LOYERS ENCAISSES

Les loyers encaissés sur l'exercice 2015 s'établissent à 53 626 023 € contre 50 831 255€ en 2014.

HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA IMMOBILIER, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Les honoraires facturés à ce titre par la société GSA IMMOBILIER à EFIMMO se sont élevés à 23 422 € tandis qu'aucun honoraire n'a été facturé ni par A2I ni par EIL en 2015.

LITIGES

Au 31 décembre 2015, 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 2015. La procédure est toujours en cours.

GESTION IMMOBILIERE

GROSSES REPARATIONS – TRAVAUX D'AMELIORATION DU PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2015, la situation comptable de cette provision s'établissait ainsi :

Solde de la provision constituée au 31 décembre 2014		189 154 €
+ Nouvelle provision constituée en 2015	+	3 530 195 €
- Reprise sur provision pour travaux effectués en 2015	-	3 282 949 €
= Solde de la provision du 31 décembre 2015	=	436 400 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2015 au titre des grosses réparations ont principalement concerné :

- l'étanchéité de la toiture de l'immeuble de la rue Nicolas Appert à Limoges (87) pour 292 K€,
- la division et la tertiarisation de l'immeuble de la rue Graham Bell à Metz (57) pour 256 K€,
- le désamiantage et une participation aux travaux du preneur négociée dans le cadre de la relocation de l'immeuble de la rue de la Pointe à Seclin (59) pour 245 K€,
- la réfection de la toiture, d'étanchéité et l'amélioration des écoulements de l'immeuble de l'avenue Victor Hugo à Echirolles (38) pour 202 K€,
- la rénovation du plateau situé en rez-de-jardin de l'immeuble de la rue Anatole France à Levallois-Perret (92) pour 190 K€ ;
- la rénovation du plateau du 7ème étage et la rénovation du système de sécurité incendie de l'immeuble la rue de Paris à Boulogne-Billancourt (92) pour 189 K€,
- la rénovation de l'étanchéité de la terrasse du 7ème étage, la mise en sécurité des fenêtres et divers travaux sur le compresseur de l'immeuble de l'avenue de la Gare à Sceaux (92) pour 174 K€,
- une participation aux travaux du preneur négociée dans le cadre de la relocation de l'allée Gambetta / rue Henri Barbusse à Clichy (92) pour 132K€,
- la gestion technique du bâtiment (GTB) et l'obtention en cours de la certification « BREEAM In-Use » de l'immeuble de la rue Mozart à Clichy (92) pour 111 K€,
- la climatisation et les travaux de division ainsi qu'une participation aux travaux du preneur dans le cadre d'une relocation sur l'immeuble de la rue belle étoile à Roissy-en-France (95) pour 107 K€,
- la réfection du dallage en pierres et divers travaux d'aménagements de l'immeuble Campus Verrazano à Lyon (69) pour 106 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 2016-2020 a été établi selon la méthode suivante :

- pour les exercices 2016 et 2017, les travaux d'ores et déjà identifiés sont recensés, intégrés dans le plan d'entretien et complétés par une approche statistique ;
- pour les exercices 2018, 2019 et 2020, l'approche statistique par type d'actifs et nature de travaux sert de base aux montants figurant dans le plan d'entretien.

Les principaux travaux immobilisés de 2015 correspondent à la fin des opérations liées à la réhabilitation complète de l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92), entreprise en 2014 dans le cadre d'une certification BREEAM pour 0,2 M€.

SYNDICATS DE COPROPRIETE ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

Les missions de syndic, de directeur d'AFUL, de gestionnaire ou de veille technique peuvent être confiées à des sociétés liées (GSA Immobilier, ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS, A2I) filiales de SOFIDY, aux conditions de marché.

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein d'immeubles ou ensembles immobiliers situés principalement dans le sud parisien, lieu d'implantation de GSA. La charge engagée pour votre SCPI à ce titre, et dont l'essentiel est remboursé par les locataires, s'est établie à 95 950,94 € H.T. en 2015.

A2I assure principalement, aux conditions du marché, la veille technique de certains actifs implantés dans l'Est de la France. Les honoraires facturés à EFIMMO par A2I se sont élevés à 3 241,19 € HT en 2015. A titre de précision, la société A2I n'est plus une filiale de SOFIDY depuis juillet 2015.

Aucun honoraire n'a été facturé par ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS à EFIMMO en 2015.

ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

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

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

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

A titre d'exemple, l'immeuble situé allée Gambetta à Clichy (92) a obtenu une certification BREEAM en novembre 2014 dans le cadre d'importants travaux de réhabilitation qui visaient notamment à réduire les consommations en énergies et fluides, ainsi qu'à améliorer le confort. D'autres immeubles bénéficient de programme de travaux leur permettant d'envisager une certification comme l'immeuble de la rue Mozart à Clichy (92) dont la certification « BREEAM In-Use » est en cours au 31 décembre 2015. Enfin, la politique d'investissement de votre SCPI ne néglige pas ces aspects environnementaux en ciblant notamment quelques immeubles certifiés pour ces qualités environnementales, comme celui acquis en 2015 à Chatenay-Malabry qui est labellisé « BEPOS-Effinergie » et certifié « HQE – Passeport niveau Excellent ».

En 2015, EFIMMO a étendu sa démarche de recensement des consommations d'énergie en réalisant de nouveaux diagnostics de performance énergétique. Ce recensement couvre désormais 29 % des baux actifs situés en France. En 2016 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.

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

RESULTATS

Les comptes et annexes 2015 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Dans un contexte économique 2015 toujours dégradé, malgré les efforts menés pour améliorer le taux d'occupation, le volant de trésorerie non investie (58 % des investissements de l'année ont été réalisées au cours du 4ème trimestre) et les quelques renégociations de loyers consenties à l'occasion des relocations /renouvellements conduisent à des revenus par part en légère diminution (-2,1 % par rapport à ceux de l'exercice précédent). Le résultat courant par part s'inscrit en baisse de - 3,4 % à 11,14 €.

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015	
	En €	*En % du total des revenus*	**En €**	*En % du total des revenus*	**En €**	*En % du total des revenus*	**En €**	*En % du total des revenus*	**En €**	*En % du total des revenus*
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	**16,86**	*99,7%*	**17,00**	*99,8%*	**16,82**	*99,9%*	**16,90**	*99,8%*	**16,56**	*99,9%*
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	**0,05**	*0,3%*	**0,03**	*0,2%*	**0,02**	*0,1%*	**0,04**	*0,2%*	**0,02**	*0,1%*
TOTAL DES REVENUS	**16,90**	*100,0%*	**17,03**	*100,0%*	**16,84**	*100,0%*	**16,94**	*100,0%*	**16,58**	*100,0%*
CHARGES										
Commission de gestion	**1,62**	*9,6%*	**1,68**	*9,9%*	**1,66**	*9,9%*	**1,65**	*9,7%*	**1,64**	*9,9%*
Autres frais de gestion	**0,59**	*3,5%*	**0,41**	*2,4%*	**0,42**	*2,5%*	**0,52**	*3,1%*	**0,54**	*3,2%*
Charges locatives non récupérées	**1,09**	*6,4%*	**1,20**	*7,0%*	**1,17**	*7,0%*	**0,94**	*5,5%*	**1,00**	*6,0%*
Sous-total CHARGES EXTERNES	**3,30**	*19,6%*	**3,29**	*19,3%*	**3,26**	*19,4%*	**3,11**	*18,3%*	**3,17**	*19,1%*
Charges financières	**0,37**	*2,2%*	**0,66**	*3,9%*	**0,82**	*4,9%*	**0,98**	*5,8%*	**0,98**	*5,9%*
Amortissements nets										0,0%
* patrimoine	**0,00**	*0,0%*	**0,00**	*0,0%*	**0,00**	*0,0%*	**0,00**	*0,0%*	**0,00**	*0,0%*
* autres										*0,0%*
Provisions	**1,22**	*7,2%*	**1,34**	*7,8%*	**1,26**	*7,5%*	**1,33**	*7,9%*	**1,29**	*7,8%*
Sous-total CHARGES INTERNES	**1,59**	*9,4%*	**2,00**	*11,7%*	**2,09**	*12,4%*	**2,31**	*13,6%*	**2,27**	*13,7%*
TOTAL DES CHARGES	**4,89**	*29,0%*	**5,28**	*31,0%*	**5,35**	*31,8%*	**5,41**	*32,0%*	**5,44**	*32,8%*
RESULTAT COURANT (1)	**12,01**	*71,0%*	**11,74**	*69,0%*	**11,49**	*68,2%*	**11,53**	*68,0%*	**11,14**	*67,2%*
dont : - Revenus distribués avant prélèvement obligatoire(2) et prélèvements sociaux(3)	11,88	*70,3%*	11,88	*69,8%*	11,28	*67,0%*	11,28	*66,6%*	11,04	*66,6%*
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire(2) et prélèvements sociaux(3)	**11,88**	*70,3%*	**11,87**	*69,7%*	**11,27**	*66,9%*	**11,27**	*66,5%*	**11,04**	*66,6%*
VARIATION REPORT A NOUVEAU	**0,13**		**-0,14**		**0,21**		**0,25**		**0,10**	
REPORT A NOUVEAU CUMULE(4)	**1,81**		**1,43**		**1,49**		**1,60**		**1,45**	

(1) déduction faite des prélèvements d'impôts sur le revenu à l'étranger.
(2) Prélèvement obligatoire non libératoire à compter de 2013.
(3) hors distribution exceptionnelle.
(4) calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

ANNEE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES(1) (dont commissions de la Société de Gestion)		POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITE DE L'IMPACT DU RECOURS AU CREDIT(2)
2011	33 246 729 €	9 370 917 €	[3 323 312 €]	28,19%	26,31%
2012	40 744 149 €	12 764 460 €	[4 123 509 €]	31,33%	28,19%
2013	46 035 959 €	14 684 706 €	[4 676 765 €]	31,90%	28,09%
2014	49 949 460 €	15 972 212 €	[5 091 574 €]	31,98%	27,59%
2015	53 882 046 €	17 993 075 €	[5 510 621 €]	33,39%	28,89%

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions
(2) Après retraitement : (i) des recettes locatives brutes générées par les emprunts estimées en appliquant le taux de rentabilité nette des investissements de l'année à l'encours moyen de la dette sur l'exercice ; (ii) des intérêts d'emprunt et d'une estimation des commissions de gestion et de la provision pour grosses réparations induites par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART *(1)*

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

(1) Par part de pleine jouissance.
(2) Prix payé par le souscripteur au 1er Janvier.
(3) Prix de part moyen acquéreur pondéré de l'exercice.
(4) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).
(5) Dividende ordinaire et exceptionnel versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %).

Compte tenu des résultats et des plus-values sur cessions dégagées au cours de l'exercice, le dividende global distribué au titre de l'exercice 2015 s'est élevé à 11,70 € par part ayant pleine jouissance, en légère diminution (-3,14%) par rapport à celui de l'exercice précédent. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2015 de 5,17 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et un acompte exceptionnel détaillés ci-dessous :

	2014	**2015**	**Date paiement**
Acompte 1er trimestre	2,76 €	**2,76 €**	*Fin avril n*
Acompte 2ème trimestre	2,79 €	**2,76 €**	*Fin juillet n*
Acompte 3ème trimestre	2,82 €	**2,76 €**	*Fin octobre n*
Acompte 4ème trimestre	2,91 €	**2,76 €**	*Fin janvier n+1*
Acompte exceptionnel (1)	0,80 €	**0,66 €**	*15-déc-n*
Dividende annuel par part	12,08 €	**11,70 €**	
Taux de distribution (2)	5,37%	**5,17%**	

(1) prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles ;
(2) dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2015, soit la somme de 4,5 M€ contre 4,2 M€ au 31 décembre 2014, est de 30 jours à date de facture.

Avenue Aristide Briand – Antony (92)
Locataire : Maison pour l'emploi des Hauts-de-Bièvres

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2014 (1)	Durant l'année N	Total au 31/12/2015 (1)
Fonds collectés (2)	718 487 453	87 753 540	806 240 993
+ Cessions d'immeubles (3)	31 846 426	3 163 916	35 010 341
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	13 403 299	1 654 888	15 058 187
+ Emprunts	109 343 962	33 544 991	142 888 954
- Prélèvements sur primes d'émission (4)	- 139 881 358	- 24 064 138	- 163 945 496
- Achat d'immeubles	- 739 449 211	- 111 402 027	- 850 851 239
- divers (5)	- 11 918 361	- 2 394 208	- 14 312 569
= Sommes restant à investir	**- 18 167 789**	**- 11 743 039**	**- 29 910 828**

(1) Depuis l'origine de la société
(2) Le flux de l'exercice correspond aux capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirées.
(3) Le flux de l'exercice correspond à la valeur nette comptable des immobilisations cédées.
(4) Le flux de l'exercice intègre tous les prélèvements sur la prime d'émission (frais d'acquisition, commission de souscription, retrait de parts, …)
(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

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

Rue Vivienne – Paris (2ème)
Locataire : Groupe RTL

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

En Euros	2015	2014
Résultat de l'exercice	37 540 978	35 576 312
Dotations nettes aux provisions	-152 605	-218 985
Capacité d'autofinancement	**37 388 373**	**35 357 328**
Variation du besoin en fond de roulement	**-963 854**	**1 383 655**
Flux net de trésorerie généré par l'activité	**36 424 519**	**36 740 983**
Achats d'immeubles	-119 700 428	-81 731 652
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	4 491 522	9 383 670
Autres variations d'immobilisations	1 094	1 093
Flux net de trésorerie lié aux investissements	**-115 207 812**	**-72 346 889**
Collecte nette	82 552 805	60 599 858
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-10 290 414	-7 728 525
Dividendes versés au cours de l'exercice	-39 310 422	-35 759 162
Nouveaux emprunts contractés	41 900 000	27 500 000
Remboursements d'emprunts	-8 297 667	-6 532 808
Variations des dépôts de garantie	925 020	-26 089
Autres variations financières	-57 341	79 390
Flux net de trésorerie lié aux financements	**67 421 980**	**38 132 663**
Variation de trésorerie	**-11 361 313**	**2 526 757**
Trésorerie d'ouverture	12 371 579	9 844 821
Trésorerie disponible en fin de période	1 010 265	12 371 579
Variation de trésorerie	**-11 361 313**	**2 526 757**

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 2015 ;

- **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 2015, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 1er novembre 2015 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 8,0 % de la valeur totale du patrimoine) ;

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

en Euros	**Valeur Comptable**	**Valeur de réalisation sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE**	**Valeur de reconstitution sur la base des expertises de FONCIER EXPERTISE**
Valeur des immeubles	799 694 504	831 453 900	831 453 900
Montant des droits et frais d'acquisitions	54 171 130		56 945 591
- Amortissements	-54 171 130		
- Provision pour grosses réparations	-436 400		
SOUS TOTAL	799 258 104	831 453 900	888 399 491
Agencements	16 089 727		
- Amortissements			
SOUS TOTAL	16 089 727	0	0
Immob. en cours sur promesses de vente	0	0	0
Immobilisations financieres	273 342	273 342	273 342
Liquidités nettes à investir	-166 907 477	-166 907 477	-166 907 477
SOUS TOTAL	-166 634 134	-166 634 134	-166 634 134
Commission de souscription	87 497 066		80 196 151
- Amortissements	-87 497 066		
SOUS TOTAL	0	0	80 196 151
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	648 713 696	664 819 766	801 961 507
Nombre de parts sociales au 31/12/2015	3 659 945	3 659 945	3 659 945
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2016 du solde du dividende 2015.	177,25	181,65	219,12
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015.	179,89	184,29	221,76

en Euros	**31/12/2014**	**31/12/2015**	**2015/2014**
	Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	177,13	177,25	0,07%
Valeur de réalisation / part	179,88	181,65	0,98%
Valeur de reconstitution / part	216,25	219,12	1,33%
	Valeurs avant distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	179,92	179,89	-0,02%
Valeur de réalisation / part	182,67	184,29	0,88%
Valeur de reconstitution / part	219,04	221,76	1,24%

FISCALITE

FISCALITE POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

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

	Revenus fonciers bruts	:	20,56 €
-	Frais et charges déductibles	:	8,58 €
-	Intérêts d'emprunts	:	0,99 €
=	Revenus fonciers nets	:	10,99 €
	dont revenus fonciers de source française	:	*10,64 €*
	dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	:	*0,35 €*
	Produit financiers	:	0,02 €
	Rappel dividende ordinaire versé	:	*11,04 €*
	*Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité)**	:	*0,66 €*

** 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 : 11,70 €

REGIME FISCAL

- **Fiscalité des revenus**

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

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

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. A titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

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

- **Fiscalité des plus-values**

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux actuel de 15,5 %). Deux barèmes

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

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

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

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

Le Futura III – avenue de Westphalie – Montigny-le-Bretonneux (78)
Locataires : ASSYSTEM et HERTZ

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

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

ORGANISATION ET PREPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

CONTROLE INTERNE

Objectifs

Le contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des principaux objectifs suivants :
- prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- s'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes,
- assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Environnement de contrôle

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

Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » et le règlement de déontologie des 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.

L'Assemblée Générale Mixte du 7 mars 2014 a par ailleurs ratifié la nomination de BPSS en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à

assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

Dispositif de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 7 316 701 € pour l'exercice 2015 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 118,84. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 69,67 % et de rémunérations variables à hauteur de 30,33 %. Le montant des rémunérations brutes des membres du comité de direction de la Société de Gestion s'élève à 1 222 027 € bruts en 2015 et celui du personnel qualifié de preneurs de risque au sens de la Directive AIFM (7 personnes) s'élève à 1 137 397 €.

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

Zuivelstraat – Bergen Op Zoom (Pays-Bas)
Locataires : BLOKKER et deux particuliers (Logements)

PERSPECTIVES

En 2016, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement sélective, majoritairement orientée vers des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires actives bénéficiant d'un bassin d'emploi solide. Elle sélectionnera des locataires de qualité, des baux portant sur des durées fermes et des immeubles aux caractéristiques techniques respectueuses du développement durable.

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

Sur le plan de la gestion immobilière, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2015, à optimiser le taux d'occupation du patrimoine immobilier via des actions de relocations, mais aussi d'arbitrages ciblés et opportunistes afin de défendre au mieux les niveaux de loyers et d'offrir à nouveau de bonnes performances en 2016.

11 boulevard Brune – Paris (14ème)
9 Locataires

PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTION

TREIZIEME RESOLUTION – *Augmentation du capital plafond*

Au 31 décembre 2015, le capital nominal de la SCPI a atteint 556 311 640 €. Le montant du capital plafond est aujourd'hui fixé à 650 000 000 €.

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de l'article 6 des statuts de la SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 650 000 000 € à 800 000 000 €.

Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- **satisfaire la demande des épargnants :**

Les réseaux de collecte (Conseillers en gestion de patrimoine et compagnies d'assurance-vie) et la Société de Gestion témoignent d'une demande soutenue de la part de nouveaux épargnants mais également de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires et recommandent souvent à leur cercle proche la SCPI ;

- **poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine pour plus de sécurité :**

Accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par typologie d'actif, par zone géographique et par locataire permet d'assurer davantage de sécurité sur le plan locatif et donc de sécuriser davantage encore les revenus et les dividendes. Ceci permet en outre de favoriser les capacités d'adaptation du patrimoine face à l'évolution de la demande locative (demande des entreprises orientée vers des immeubles « éco-responsables » offrant des prestations qualitatives…) et, de manière générale, de pouvoir adapter le parc immobilier tertiaire aux bassins d'emploi structurels et dynamiques sur le territoire ;

- **Consolider et favoriser la liquidité du titre :**

Le maintien de la variabilité du capital est un gage de sécurité pour consolider et entretenir la liquidité du titre et la bonne tenue du prix de la part.

En conséquence, votre Société de Gestion est favorable à cette augmentation du capital plafond statutaire et vous propose d'approuver la treizième résolution.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

ETAT DU PATRIMOINE

en Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	815 784 230	831 453 900	707 547 212	716 462 124
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 436 400		- 189 154	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	= 815 347 831	= 831 453 900	= 707 358 058	= 716 462 124
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	273 342	273 342	266 265	266 265
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 219 560	1 219 560	1 395 586	1 395 586
Locataires douteux	2 412 827	2 412 827	1 989 041	1 989 041
Autres créances	13 659 666	13 659 666	11 493 538	11 493 538
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 797 799	- 1 797 799	- 1 397 948	- 1 397 948
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			2 000 000	2 000 000
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 010 265	1 010 265	10 371 579	10 371 579
Provisions générales pour risques et charges	- 81 000	- 81 000	- 81 000	- 81 000
Dettes				
Dettes financières	- 152 178 901	- 152 178 901	- 117 701 812	- 117 701 812
Dettes d'exploitation	- 30 894 725	- 30 894 725	- 29 574 772	- 29 574 772
Dettes diverses				
TOTAL II	= -166 376 764	= -166 376 764	= -121 239 523	= -121 239 523
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 197	1 197	1 283	1 283
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 258 567	- 258 567	- 694 104	- 694 104
TOTAL III	= -257 370	= -257 370	= -692 821	= -692 821
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= **648 713 696**	=	= **585 425 714**	=
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	=	= **664 819 766**	=	= **594 529 780**

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en Euros	Situation 31/12/2014	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/15
Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	502 382 192		53 929 448	556 311 640
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	216 105 261		33 824 092	249 929 353
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-139 881 358		-24 064 138	-163 945 496
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	1 484 939		-739 320	745 618
Réserves	*36 973*			*36 973*
Report à nouveau	4 528 675	769 032		5 297 707
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice n-1	35 576 312	-35 576 312		
Résultat de l'exercice			37 540 978	37 540 978
Acomptes sur distribution n-1	-34 807 281	34 807 281		
Acomptes sur distribution			-37 203 078	-37 203 078
TOTAL GENERAL	**585 425 714**	**0**	**63 287 982**	**648 713 696**

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2015

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes) *en Euros*	**Exercice N clos le 31-déc.-15**	**Exercice N clos le 31-déc.-14**
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	53 882 046	49 949 460
Charges facturées	15 018 407	13 481 547
Produits annexes		
Frais de gérance et indemnités	1 432 588	1 203 532
Dégrèvements sur impôts fonciers et taxes bureaux	83 983	216 913
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	419 126	809 650
Provisions pour grosses réparations	3 282 949	3 413 134
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	18 916 096	13 071 768
Autres produits	4	4
Total des produits d'exploitation	**93 035 199**	**82 146 009**
Produits financiers		
Produits financiers	74 433	130 345
Reprises de provisions sur charges financières		
Total des produits financiers	**74 433**	**130 345**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	61 000	48 269
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total des produits exceptionnels	**61 000**	**48 269**
TOTAL DES PRODUITS	**93 170 632**	**82 324 623**
Solde débiteur = perte		
Total général	**93 170 632**	**82 324 623**

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

CHARGES (Hors taxes) *en Euros*	Exercice N clos le 31-déc.-15	Exercice N clos le 31-déc.-14
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	15 018 407	13 481 547
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 538 154	991 316
Grosses réparations	3 282 949	3 413 134
Autres charges immobilières	1 791 799	1 785 664
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	5 510 621	5 091 574
Commission de souscription	10 290 414	7 728 525
Frais d'acquisitions	8 572 988	5 042 046
Diverses charges d'exploitation	1 575 586	1 751 077
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 094	1 093
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	818 977	862 486
Provisions pour grosses réparations	3 530 195	3 246 986
Provisions pour risques et charges		
Autres charges	322 844	270 052
Total des charges d'exploitation	**52 254 029**	**43 665 501**
Charges financières		
Charges financières diverses	3 309 625	3 012 709
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges financières	**3 309 625**	**3 012 709**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges exceptionnelles	66 000	70 101
Dotation aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles	**66 000**	**70 101**
TOTAL DES CHARGES	**55 629 653**	**46 748 311**
Solde créditeur = bénéfice	**37 540 978**	**35 576 312**
Total général	**93 170 632**	**82 324 623**

ANNEXE

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.

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 2015, seules les dernières acquisitions de l'exercice réalisées au-delà du 1er novembre 2015 (soit 8,0 % de la valeur totale du patrimoine) n'ont pas fait l'objet d'une expertise et sont retenus pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais.

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

- ***Immobilisations locatives***

Elles comprennent le coût des achats d'immeubles (799 681 582 €) et des agencements non amortis (16 089 727 €), ainsi que celui des concessions de parking amorties selon leur durée (12 922 € en valeur nette).

- ***Immobilisations financières***

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 273 342 €.

- ***Créances locataires***

Au 31 décembre 2015, on distingue :

- les loyers et charges dus par les locataires pour 1 219 560 €,
- les loyers et charges dus par les locataires inscrits en « douteux » pour 2 412 827 €, provisionnés à hauteur de 1 797 799 €. Les créances sur les locataires font l'objet d'une appréciation au cas par cas si les loyers ou les charges sont impayés depuis 6 mois. Cet examen conduit le cas échéant au transfert en « douteux » et à la constatation d'une provision pour dépréciation en fonction du risque encouru (créances HT – dépôt de garantie HT).

- ***Autres créances***

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndics dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 11 134 120 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 10 709 244 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 2 457 041 €, correspondant à un crédit de TVA à reporter pour 1 714 955 €, la TVA déductible pour 450 056 € (dont 123 305 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas), à la TVA collectée pour 163 791 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 128 240 €.

- ***Valeurs de placement et disponibilités***

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

- Disponibilités en banque *(principalement placées sur un compte rémunéré)* :	1 010 265 €

- ***Dettes***

Dettes financières :	**152 178 901 €**
- Dettes bancaires long terme :	142 306 978 €
- Intérêts courus :	355 040 €
- Rentes viagères capitalisées :	226 936 €
- Dépôts de garantie :	9 283 541 €
- Fonds de roulement refacturés :	6 407 €
Dettes d'exploitation :	**30 894 725 €**
- Clients créditeurs (c'est à dire les loyers perçus d'avance) :	4 203 541 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	10 709 244 €
- Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 724 589,72 €) :	4 484 390 €
- Dettes fournisseurs sur immobilisations :	0 €
- Dettes fiscales et sociales :	182 528 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	229 662 €
- Dividendes à payer :	9 778 371 €
- Charges à payer (dans l'attente de la réception des factures) :	1 306 989 €

- ***Prélèvements sur primes d'émission***

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

En Euros	**Mouvements en 2015**	**Mouvements depuis l'origine**
Solde de la prime d'émission en début de période	76 223 903	
Primes d'émission	33 824 092	249 929 353
- Ecarts sur remboursements de parts	- 5 200 736	- 22 277 299
- Frais d'achats	- 8 572 988	- 54 171 130
- Commission de souscription	- 10 290 414	- 87 497 066
Solde de la prime d'émission à fin 2015	85 983 857	85 983 857

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

Au 31 décembre 2015, les plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles s'élevaient à 745 618 € qui se décomposent en :

- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2014	1 484 939 €
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles réalisées en 2015	1 911 484 €
- Distribution exceptionnelles des plus-values sur cessions	- 2 341 515 €
(résolution n°8 de la prochaine Assemblée Générale)	
- Provision / distribution pour maintenir l'égalité de la fiscalité entre associés (sur cessions 2015)	- 256 597 €
(résolution n°7 de la prochaine Assemblée Générale)	
dont fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physique :	*- 136 900 €*
dont provision / distribution aux personnes morales :	*- 119 697 €*
- Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2015)	- 126 885 €
(article 18 des statuts mis à jour le 4 juin 2015)	
- ajustement sur honoraires (2014 et 2015) de la Société de Gestion	74 192 €
- Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles au 31 décembre 2015	745 618 €

- ***Résultat de l'exercice***

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à :	37 540 978,29 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	27 547 567,36 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à :	9 655 510,40 €
Le solde à affecter au report à nouveau s'établit donc à :	337 900,53 €

- ***Etat de l'actif immobilisé***

en Euros	31/12/14	Entrées	Sorties	31/12/15
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	691 259 819	111 580 767	3 159 004	799 681 582
Immobilisations en cours		5 613 188	5 613 188	
Immobilisations corporelles d'exploitation	16 342 967	865 977	1 049 628	16 159 316
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	266 265	18 563	11 485	273 342
	707 869 050	**118 078 495**	**9 833 306**	**816 114 240**

- ***Etat des amortissements et provisions***

en Euros	31/12/14	Dotations	Reprises	31/12/15
Amortissement immobilisations corporelles				
Agencements				
Concessions	54 480	1 094		55 574
Provisions sur créances				
Créances douteuses	1 397 948	818 977	419 126	1 797 799
Provisions				
Pour risques	81 000			81 000
Pour charges				
Pour grosses réparations	189 154	3 530 195	3 282 949	436 400
	1 722 582	**4 350 266**	**3 702 075**	**2 370 772**

Au 31 décembre 2015, 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 l'exercice 2011, a été maintenue au 31 décembre 2015. La procédure est toujours en cours.

- ***Produits constatés d'avance***

Ils s'élèvent à 258 567 € et correspondent essentiellement à des loyers ou indemnités facturés et encaissés au 31 décembre 2015.

- ***Charges constatées d'avance***

Elles s'élèvent à 1 197 € et correspondent essentiellement à une charge d'assurance allant du 16/04/2015 au 15/04/2016.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

• *Produits*

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers :	53 882 046 €
- les charges et taxes refacturées :	15 018 407 €
- les produits annexes :	1 516 571 €
- les produits financiers :	74 433 €
- les produits exceptionnels :	61 000 €

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (547 231 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, aux indemnités et droits d'entrée facturés (714 704 €) et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (83 983 €). Par ailleurs, les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

Les produits exceptionnels (61 000 €) correspondent à l'encaissement d'une indemnité dans une procédure où le locataire a fait appel de cette décision. (Cf. charges exceptionnelles).

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 18 916 096 € correspond aux frais d'acquisitions pour 8 572 988 €, à la commission de souscription pour 10 290 414 € et aux provisions (nettes des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) d'honoraires sur les arbitrages 2015 pour 52 693 € 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 :	15 018 407 €
- *dont charges récupérables :*	*8 320 239 €*
- *dont taxes récupérables (bureaux et foncières) :*	*6 698 168 €*
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	1 538 154 €
- les grosses réparations :	3 282 949 €
- les autres charges immobilières :	1 791 799 €
- *dont taxes non récupérables (bureaux et foncières) :*	*1 689 575 €*
- *dont Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)*	*34 654 €*
- *dont assurances :*	*67 570 €*

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 2015 à ce titre s'élève à 5 510 621 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges » (Cf. produits). Ils s'établissent au titre de l'exercice 2015 à :

- frais de souscription :	10 290 414 €
- frais d'achat du patrimoine :	8 572 988 €

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 1 575 586 € sont constituées notamment :

- des frais annuels d'expertise de Foncier Expertise : 181 951 €
- des honoraires du Commissaire aux Comptes : 32 681 €
- des honoraires divers (*dont honoraires de relocation : 270 964 €)* : 487 044 €
- des honoraires du dépositaire : 97 120 €
- de frais d'actes et de contentieux : 136 269 €
- de la TVA non récupérable : 126 471 €
- des jetons de présence du Conseil de Surveillance : 16 500 €
- la Contribution Economique Territoriale : 441 156 €

Depuis le 1er janvier 2010, la SCPI est assujettie à la CET - Contribution Economique Territoriale (venue remplacer la taxe professionnelle), constituée de la CFE – Contribution Foncière des Entreprises – due par les locataires utilisateurs et de la CVAE - Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – assise sur la valeur ajoutée de la SCPI. Cette CVAE, qui peut s'élever au maximum à 1,5 % de la valeur ajoutée, est mise en place progressivement sur 10 ans depuis 2010 (par tranches progressives de 10 %). La charge correspondante s'établit à 441 156 € en 2015, dont 443 672 € au titre de 2015, et -2 514 € correspondant à une régularisation au titre de 2014.

- ***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 3 530 195 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 818 977 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 419 126 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables constatées en charges de l'exercice (voir ci-dessous),
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 1 094 €.

- ***Autres charges***

Ce poste s'élève à 322 844 € et est essentiellement composé d'impôts belges pour 146 126 € (dont 86 000 € au titre de 2015, 50 668 € au titre de 2014 et 9 457 € au titre de 2013) et néerlandais pour 55 011 € au titre des revenus fonciers nets tirés des immeubles détenus dans ces deux pays, ainsi que des pertes sur créances irrécouvrables auprès d'anciens locataires pour un montant de 115 865 €.

- ***Charges exceptionnelles***

Les charges exceptionnelles (66 000 €) sont constituées de :
- d'une charge relative à la décision de la Cour d'Appel de Grenoble (38) de condamner EFIMMO à rembourser l'astreinte de 61 000 € qui lui avait été consentie par le tribunal de Grande Instance de Vienne (38) (Cf. produits exceptionnels) ;
- d'une indemnité en réparation d'un préjudice de jouissance de 5 000 € au profit du locataire du local de la rue Madiot à Bondoufle (91).

D – AUTRES INFORMATIONS

- ***Garanties et hypothèques***

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions situées rue Jean Perrin à Luisant (28), place Verrazzano à Lyon (69), rue d'Alsace Lorraine à Toulouse (31), rue Anatole France à Levallois-Perret (92), rue Vivienne à Paris (2ème), rue de la redoute à Guyancourt (78), rue Mozart à Clichy (92), avenue de Westphalie à Montigny-Le-Bretonneux (78), allée Alexandre Borodine à Saint-Priest (69), terrasses Bellini à Puteaux (92), rue Danjou à Boulogne-Billancourt (92), 11 boulevard Brune à Paris (14ème), avenue Aristide Briand à Antony (92) et avenue de la division Leclerc à Chatenay-Malabry (92), il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles sur les actifs financés (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque).

- ***Instruments financiers de couverture de taux***

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

Nominal	Notionnel au 31/12/2015	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € amortissable	1 894 444 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 € amortissable	3 666 667 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 € amortissable	7 783 868 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € amortissable	11 420 000 €	15 ans du 31/05/2012 au 31/05/2027	1,785 %	Euribor 3 mois

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

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

- ***Autres engagements hors bilan***

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

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

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.

En euros	*Au 31 décembre 2015*			*Au 31 décembre 2014*		
	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	685 351 528	695 634 537	10 283 009	592 470 869	596 515 224	4 044 355
Commerces de centre-ville et milieu urbain	59 009 964	62 303 663	3 293 699	44 745 647	47 531 000	2 785 353
Moyennes surfaces de périphérie	44 903 299	46 189 000	1 285 701	44 903 299	46 105 000	1 201 701
Commerces de vente aux professionnels	5 852 000	6 750 000	898 000	5 852 000	6 600 000	748 000
Galeries de Centre Commercial	10 400 000	10 500 000	100 000	10 400 000	10 100 000	-300 000
Activités	9 232 320	9 067 800	-164 520	9 230 972	9 610 900	379 928
Habitations	1 091 787	1 008 900	-82 887			
TOTAL	**815 840 897**	**831 453 900**	**15 613 003**	**707 602 786**	**716 462 124**	**8 859 338**

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS	75009	7 rue Chaptal	Jones Smith & Casey	81	20/11/1987	152 449		30 150	182 599
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Libre	-	16/12/1988	27 389		543	27 932
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	Libre	84	05/04/1989	157 899		3 495	161 393
			OFII	90					
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/1989	1 635 006		77 775	1 712 781
			Concession 25 ans	-	01/02/1993				
			Parkings	-					
			LCCD	256	26/09/1989				
			Blue Bird Formation	-					
			Blue Bird Formation	40					
PARIS	75017	140 boulevard Pereire			28/10/1992				
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	A.D.I.E	130	11/07/1990	174 945	3 454	5 968	184 367
GRENOBLE	38000	Concession 4 parkings		-	11/07/1990	30 490			30 490
PLAISIR	78370	Les Ebissoires - 1 rue Paul Langevin	Picard Surgelés	510	13/05/1991	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	16/09/1991	396 367			396 367
SAINT NAZAIRE	44600	56 avenue de la République	Carnet de Vol	84	27/12/1991	73 176		15 096	88 271
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Covercom Entreprises	433	26/06/1992	929 366	39 184		968 549
			On Line	434					
PARIS	75009	9 rue Chaptal	Credinfor	160	17/05/1993	135 006		27 642	162 648
PARIS	75017	23 rue Rennequin	EURL ENER'CHI	70	02/08/1993	172 988		30 931	203 920
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/2002	201 000		13 414	214 414
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/2002	559 488		37 325	596 812
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/2002	191 000		12 523	203 523
COURCOURONNES	91080	10 allée des Champs Elysées	Libre	70	27/08/2002	70 400		5 085	75 485
HELLEMMES-LILLE	59260	27 rue Delemazure	Pôle Emploi	526	03/10/2002	324 000		27 843	351 843
					31/07/2003	301 087		13 409	314 496
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/2002	377 098		23 404	400 502
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	PoltroneSofa	557	14/02/2003	995 001			995 001
			SARL DJ Company	405					
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/2003	1 350 000		26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	EDF	2 107	29/07/2003	1 247 520		21 654	1 269 174
LATTES	34970	Font de la Banquière - Le Meteor	INEO MPLR	497	29/08/2003	573 254		32 688	605 942
EVRY	91000	28-34 cours Blaise Pascal	EDF	412	15/09/2003	1 575 000	187 852	91 770	1 854 622

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY (suite)	91000	28-34 cours Blaise Pascal	Trésorerie Générale Essonne	133					
			Syndicat des transports d'IDF (STIF)	133					
			Irfase	69					
			Le Logement Français	277					
			Libre	100,3					
			Institut KALLIOPE	139					
			Audeso	189					
			Amphia	133					
			Audeso	20					
			Pôle Emploi	72					
			Pôle Emploi	207					
			ANPA	76					
			Libre	-					
MONTPELLIER	34000	42 rue Marie-Jeanne Langlois	Pôle Emploi	1 077	07/10/2003	1 321 580		76 624	1 398 204
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances	186	09/10/2003	287 000		18 873	305 873
			Libre	15					
			Assurance 2000	26					
VELIZY	78140	26 avenue de l'Europe	Libre	422	09/12/2003	800 000		76 832	876 832
			SAS Eiffage Construction Habitat	78					
BOBIGNY	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	989	16/12/2003	1 534 000			1 534 000
EVRY	91000	1 rue Mazières	Libre	271	19/12/2003	328 370		21 284	349 654
ST FARGEAU	77310	4-8 rue PASTEUR	Ministère de la Justice	1 861	27/01/2004	500 000		61 565	561 565
MARSEILLE	13000	4 à 22 rue Léon Paulet		-	30/01/2004	1 540 560	129 388	92 619	1 762 568
				-					
				-					
			MV2P	5					
			Libre	3					
				-					
				-					
			Téléassurance	114					
			Groupe Point Vision	52					
			Groupe Point Vision	-					
			Ville de Marseille	-					
			Ville de Marseille	-					
			Ville de Marseille	180					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MARSEILLE (suite)	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Ville de Marseille	-					
			Ville de Marseille	-					
			Ville de Marseille	128					
			Groupe Point Vision	42					
			Ministère de la Justice	66					
			Ville de Marseille	169					
			Ville de Marseille	58					
			Libre	87					
			Libre	19					
			Libre	-					
			Libre	10					
			Kury Ingenierie	14					
				-					
			Ville de Marseille	63					
			Libre	-					
			Libre	47					
			Libre	-					
			Libre	7					
			Libre	10					
			Libre	26					
			Banque Populaire	50					
			Kury Ingenierie	-					
			Libre	14					
			Libre	33					
			Libre	20					
			D.N.R.E.D.	138					
			O2 Développement	13					
MONTIGNY LES CORMEILLES	95370	rue Jacques Verniol	Montigny Tissus	1 500	04/02/2004	990 000		71 643	1 061 643
ORLEANS	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Camieg	129	05/03/2004	2 799 982	56 682	251 292	3 107 955
			Sogecap	152					
			Sogecap	214					
			Infinim						
			SAS Ingeus	171					
			APEC	219					
			Agefiph	395					
			SAS Keolis Orleans Val de Loire	206					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ORLEANS (suite)	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Vitalliance	174					
			Infinim	443					
			Libre						
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Pernant	Aris Technologies	340	17/03/2004	1 525 000		185 124	1 710 124
			Libre	53					
			Libre	299					
			Libre	180					
			Libre	22					
			O 2 Game	178					
			Samsah	176					
			Libre	150					
			AFEC	180					
			Libre	35					
			Transwater	257					
			Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie ANPAA	151					
			Libre	72					
			Libre	105					
			Retravailler Picardie	110					
			Centre Hospitalier interdépartemental	70					
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupetard	France Télécom	2 281	09/04/2004	950 000	5 427	58 238	1 013 665
			ASPTT	4 034					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1 040	22/04/2004	1 107 000	14 589	65 174	1 186 763
NANTERRE	92000	275-283 avenue Clémenceau/1-9 rue de Craiova	Prompt	721	05/05/2004	840 000		50 445	890 445
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Libre	263	25/06/2004	681 300	96 004	63 200	840 504
			Agefiph	480					
			DTPJJ	231					
TOULON	83000	Carré Vauban	Libre	229	01/07/2004	1 400 000		138 307	1 538 307
			Toulon Var Technologies	348					
			Nice Matin	644					
TRAPPES	78190	341 rue du Bouleau	BDO France ABPR Ile de France	300	06/09/2004	897 600	152 067	87 998	1 137 664
			BDO France ABPR Ile de France	664					
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre	254	15/09/2004	292 920		6 510	299 430
			Arcelor France	55					
			Arcelor France	-					
			libre	-					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	SAS Picard Surgelés	245	22/09/2004	5 530 000		434 848	5 964 848
			Conseil Régional Haute Normandie	250					
			Libre	351					
			SAS Cours Pasteur	485					
			GIP Seinari	250					
			Conseil Régional Haute Normandie	373					
			GIP Seinari	366					
			Segmo	400					
			UFCV	422					
			Libre	544					
			Ventura	247					
			Théolia France	114					
			Libre	259					
			UNEDIC	375					
			Crédit Foncier	546					
			Libre	385					
			Parkings (28)	-					
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/2004	330 000		37 499	367 499
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Préfecture de Police	1 945	19/11/2004	3 300 000	5 028 837	191 869	8 520 706
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1 414	22/12/2004	735 000		45 295	780 295
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation	15	30/12/2004	1 900 000		65 000	1 965 000
			Aquitaine développement innovation	344					
			SA IGT	44					
			Aquitaine développement innovation	134					
			StatExpert	90					
			SAS Efficient Innovation	100					
			SA IGT	186					
			Rhodia Laboratoire du futur	350					
			Aquitaine développement innovation	26					
			Pyraine	92					
			Oberthur Technologies	350					
PARIS	75020	44/46 rue Alphonse Penaud	Académie de Paris	1 220	04/02/2005	4 200 000	12 000	333 817	4 545 817
			Académie de Paris	1 660					
ECHIROLLES	38130	8 avenue Victor Hugo	ED	1 330	18/02/2005	2 550 000		251 754	2 801 754
			Compagnie Européenne de la Chaussure	463					
			Saba Distribution	458					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ECHIROLLES (suite)	38130	8 avenue Victor Hugo	VFB Lingerie	463					
			SARL Maziller	500					
			Aloes	-					
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole	3 084	11/03/2005	5 456 640	105 065	463 682	6 025 387
			Libre	717					
			Bordeaux Metropole	66					
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Biak Bat	1 042	23/03/2005	2 300 000	24 660	203 148	2 527 808
			Coraso	1 521					
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2 800	23/03/2005	2 050 000	1 913 280	181 068	4 144 348
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Libre	1 787	23/03/2005	2 250 000		198 733	2 448 733
			Westinghouse Electrique France SAS	943					
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	SAS Richard Mobilier	3 035	23/03/2005	2 550 000		225 230	2 775 230
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crié	SA Clestra Hauserman	944	20/05/2005	4 052 920	8 000	237 899	4 298 819
			Libre	668					
NANTES	44000	8 place de la Bourse	Epicerie de la Bourse	36	17/06/2005	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 rue La Pérousse	SARL Panderas	100	17/06/2005	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	NWANERI Kelly	62	17/06/2005	61 100		5 602	66 702
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Association MC 44	150	17/06/2005	895 000		82 057	977 057
			Menu et Juhel	215					
			La maison sociale	234					
			Biotope	451					
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Au repère des héros	113	17/06/2005	229 013		20 997	250 010
			Libre	124		252 887		23 186	276 072
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Libre	3 408	07/07/2005	4 070 000	17 838	238 791	4 326 629
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIS Mélina	450	20/07/2005	950 000	47 250	56 724	1 053 974
			Libre	191					
			Pegresco	73					
			Libre	187					
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Inovalis Aquitaine	815	20/07/2005	961 480		25 000	986 480
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	STMI	3 306	08/08/2005	3 800 000		222 344	4 022 344
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Fiva	1 095	09/08/2005	2 000 000			2 000 000
COURBEVOIE	92400	66 quai Maréchal Joffre	Kompass	1 338	02/09/2005	3 600 000	218 660	196 975	4 015 636
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	C.E.T.E de l'Est	6 700	20/09/2005	8 000 000	80 885	459 388	8 540 273
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre	59	21/09/2005	767 095		84 527	851 622
			Libre	133					
			Libre	-					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	SAS Edifices	93					
			SARL Cadence Voyages	127					
			Libre	63					
			Libre	276					
MEYLAN		15 Chemin de la Dhuy	Libre	57	21/09/2005	732 689		80 035	812 724
			Telindus	127					
			Libre	70					
			Ingerop	128					
			BPM ATC	145					
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	650	22/09/2005	1 860 000			1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Cemex Bétons	1 389	27/09/2005	950 000		56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Schneider Electric	1 222	29/09/2005	1 421 433		143 808	1 565 241
			Libre	25					
			Libre	70					
			Libre	21					
			Libre	21					
			Libre	85					
GRENOBLE	38005	Chemin Robespierre Bat 6	Schneider Electric	1 520	29/09/2005	1 848 567		169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Libre	1 357	30/09/2005	1 230 000		134 692	1 364 692
NANTERRE	92000	163-167 av G Clémenceau	Libre	1 461	05/10/2005	4 000 000		233 956	4 233 956
			Foncière Médicale n°1	-					
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre	37	25/10/05	2 900 000		230 553	3 130 553
			Libre	90					
			AGF	248					
			Challenger Event	205					
			Libre	32					
			Libre	307					
			Qualiconsult	227					
			Libre	54					
			Association ORE	334					
			Semences de France	80					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
CHASSENEUIL DU POITOU (suite)	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre	28					
			Libre	16					
			Libre	14					
			Libre	130					
			SARL David-Com	104					
			Libre	104					
			Libre	16					
			NXTO France	213					
			NXTO France	28					
			Libre	122					
			CMCI	169					
			Libre	127					
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingéniérie SA	2 220	26/10/2005	2 460 000		193 265	2 653 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Libre	129	22/12/2005	630 000		70 490	700 490
			Restoria	351					
			Libre	82					
			PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92					
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1 360	08/02/2006	2 015 000	132 801	183 588	2 331 389
TOULOUSE	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	Anaveo	168	13/02/2006	503 219		45 981	549 200
			Data Concept Informatique	112					
			Libre	126					
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Véritas	815	14/03/2006	1 302 446	23 600	39 517	1 365 563
TREMBLAY en France	93290	12/34 rue des Chardonnerets	Association Dynamic Seravair club	376	19/04/2006	1 350 000		149 659	1 499 659
			Libre	596					
			PAM C2L	220					
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	Libre	235	20/04/2006	1 248 319		127 178	1 375 496
			Astia	609					
			GCG	241					
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	Libre	1 087	23/05/2006	645 000	449 749	27 430	1 122 179

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
EVRY	91000	Les Aunettes I 12 Bld Loiuse Michel	Sandipains	320	03/07/2006	475 700		28 920	504 620
			Voilage Services	260					
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Verspective	163	03/07/2006	1 001 423		60 798	1 062 220
			Libre	81					
			MRDI	12					
			BAT S	19					
			Association des Artisans Taxis	13					
			Imosoweb SASU	12					
			Inter Appro	266					
			Captair	260					
			Ce Snecma	70					
			Verspective	234					
			Verspective	244					
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Un sourire pour l'espoir	87	03/07/2006	1 331 000		80 782	1 411 782
			CTC-La procure	148					
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	88					
			Asei	45					
			Asei	45					
			Association Latitude 91	37					
			Libre	40					
			Asso C.C.F.D.	40					
			Flynails	122					
			ANPEA	90					
			Asei	65					
			Asei	70					
			Un sourire pour l'espoir	215					
			Un sourire pour l'espoir	70					
			Asei	70					
			Libre	200					
			Libre	90					
			ANPEA	90					
			Asei	45					
			Libre	127					
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard beaumont Nettoyage	193	03/07/2006	1 321 875		80 170	1 402 045
			Union Technique du Bâtiment	158					
			D.C.M.S.	105					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LISSES (suite)	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Prestanim	112					
			France Projecteurs	106					
			Dips	57					
			Libre	50					
			Auditech Immo 91	60					
			Oros	56					
			CCP Habitat	105					
			Universal paysage	105					
			Contrôle technique de Lisses	210					
			Randrianaby Patrick	105					
			Libre	105					
			LD CAR	166					
			Perspective JDMM 2 panneaux publiciataires	-					
			Panorama AJFM 1 panneau publicitaire	-					
			Affi-Sage 1 panneau publicitaire	-					
			Prestiactes SAS	-					
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3 381	03/07/2006	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2 908	03/07/2006	1 912 000		115 982	2 027 982
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3 339	03/07/2006	2 250 000		136 460	2 386 460
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	Libre	242	11/07/2006	345 000		27 620	372 620
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publique	1 546	13/07/2006	2 310 000		140 008	2 450 008
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	Société ATHANOR	190	13/07/2006	160 000		18 613	178 613
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Euro-Enviro	186	26/07/2006	7 681 760		732 477	8 414 237
			Pw Lenzen France	100					
			Libre	190					
			Libre	217					
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215					
			MobaSolar	199					
			Libre	257					
			AluMétalGlass	72					
			Bureau Veritas	19					
			EuroTherm Atomation	36					
			Sécuritas	42					
			Accueil	79					
			Bureau	10					
			Coges	25					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HORBOURG-WIHR (suite)	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	MCD Info	22					
			Cooper Menvier	111					
			David Ecole de danse	113					
			SAS Pan Dur	80					
			Libre	84					
			Libre	306					
			Libre	196					
			Libre	257					
			Libre	315					
			Dallmayr	311					
			Libre	299					
			Libre	153					
			Libre	158					
			Pw Lenzen France	139					
			Libre	139					
			Ahlers France	583					
			CGMI	198					
			Libre	101					
			HKW Coated products	432					
			Aventec	169					
			BDS Dental	494					
			VWH Vivaldi	209					
			CGMI	90					
			Les éditions de l'échiquier	225					
			SARL Haut-Rhin Services Pro	90,71					
			SARL MUREXIN France	28					
			Global Process Industry	51					
			Libre	218					
			Libre	562					
			Libre	196					
			Led linear	172					
			Apave Alsacienne	109					
			Editions Selz	218					
			Libre	156					
			Labo C. Muller	108					
			Libre	98					
			Ahlers France	268					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
HORBOURG-WIHR (suite)	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Libre	296					
			Libre	108					
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	Cogestar	399	28/09/2006	810 000		82 179	892 179
			Assystem France	420					
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	La Poste	217	24/10/2006	1 310 000		88 601	1 398 601
			SARL Bapi	90					
			Constructys	223					
			IAKA	48					
			DRASS TCI	246					
			GAN	150					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1 374	31/10/2006	2 326 654			2 326 654
VEZIN LE COQUET	35132	ZAC des trois marches - 4 rue de Montigné	Compagnie Européenne de la Chaussure	420	31/10/2006	865 000		103 074	968 074
			Libre	600					
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	Photon Lines	280	16/11/2006	608 630		67 648	676 278
			AGF VIE	322		601 370		68 398	669 768
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	Libre	206	08/12/2006	1 723 000			1 723 000
			Région des Pays de la Loire	688					
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ACSEA	812	14/12/2006	2 233 000		130 739	2 363 739
			Pôle Emploi	1 029					
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/2006	204 000		13 432	217 432
BEZIERS	34500	21 rue de Verdun	Libre	226	15/12/2006	138 000		9 382	147 382
BOURG EN BRESSE	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur GMF	163	15/12/2006	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Azur GMF	119	15/12/2006	139 000		9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances	236	15/12/2006	633 000		39 457	672 457
			F.P.S.R	431					
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances	307	15/12/2006	367 000		23 264	390 264
			Libre	130					
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Jeny (Subway)	116	15/12/2006	210 000		13 718	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/2006	313 000		19 986	332 986
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	282	15/12/2006	320 000		20 418	340 418
			Libre	325					
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	La Poste	502	15/12/2006	881 000		54 488	935 488
			SASU Ingeus	134					
MACON	71000	Clos Bigeonnière	Pôle emploi	172	15/12/2006	850 000		52 612	902 612
			Libre	343					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MACON (suite)	71000	Clos Bigeonnière	GMF Assurances	137					
			Banque Populaire	278					
MONTBÉLIARD	25200	29 avenue de Lattre de Tassigny	CAPM	940	15/12/2006	952 000		58 931	1 010 931
MONTELIMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1 129	15/12/2006	832 000		51 507	883 507
MOULINS	03000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances	148	15/12/2006	455 000		28 656	483 656
			Libre	41					
			Imprim Repro	274					
			SAGE Olivier	41					
			Mme Lambert Nathalie	43					
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	Libre	185	15/12/2006	136 000		9 289	145 289
ROANNE	42300	20 rue Alexandre Raffin	GMF	191	15/12/2006	250 000		16 130	266 130
			DRASS	74					
ROSNY SOUS BOIS	93118	avenue du Général de Gaulle	Azur GMF	405	15/12/2006	525 000		32 203	557 203
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pommiès	Azur GMF	402	15/12/2006	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	291	15/12/2006	571 000		35 646	606 646
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	242					
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Azur GMF	354	15/12/2006	394 000		24 898	418 898
VILLERS LÈS NANCY	54600	165 avenue André Malraux	SAS Hydro Power Invest	165	15/12/2006	327 249		20 471	347 720
			Libre	118					
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Desautel	855	28/12/2006	4 550 000	105 001	274 784	4 929 785
			SA Cofely Airport and Logistics Services	729					
			Libre	124					
			Cabinet Gérard Rabec	310					
			Libre	389					
			NJPA	255					
			SAS Hesnault	476					
			ACMS	306					
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre	500	04/01/2007	2 665 000		295 033	2 960 033
			Aubert	500					
			Vétir	1 400					
			Libre	700					
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1 462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Kerlirzin Sébastien	100	25/01/2007	700 000		74 486	774 486
			Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste	93					
			Olivier Mazurie Pharmacie	97					
			SARL OA Distribution	924					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Distribution Casino	1 691	25/01/2007	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	PLMP Casino	1 333	25/01/2007	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SAS Carandis	1 543	25/01/2007	2 260 000		217 526	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	Assystem France	470	27/03/2007	800 000		57 302	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2 176	31/05/2007	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DIRECCTE	2 935	14/06/2007	4 380 000	589 875	396 348	5 366 224
			Hamamouche	111					
			Banque de France	101					
			Libre	60					
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Networks	245	28/06/2007	1 300 346			1 300 346
			SA SII	206					
			Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels	151					
			Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels	141					
			Libre	10					
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Services Pénitenciaires	320	29/06/2007	510 000		30 005	540 005
NOISIEL	77186	45 Grande Allée du 12 février 1934	Libre	312	29/06/2007	2 556 969	182 875	155 002	2 894 846
			Proxiline	312					
			Libre	265					
			Libre	282					
			Capremib	265					
			Julie K	265					
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	COS	505	29/06/2007	808 738		49 900	858 638
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Intra Presse	220	29/06/2007	792 421		48 795	841 216
			Libre	331					
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Libre	480	29/06/2007	923 875		56 610	980 485
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes Ingenerie Video Technologie	303	29/06/2007	1 962 073	95 205	118 941	2 176 219
			Atelier Kaba	104					
			Audatex	212					
			SAS Kid's Cool	288					
			Libre	11					
BOURG LA REINE	92340	29/31 avenue du Général Leclerc	OWI	122	29/06/2007	583 535		35 065	618 600
			CSD Ingénieurs	122					
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/2007	833 505		51 369	884 874

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTPELLIER	34000	rue de la Croix Verte/ZAC la Zolad	Libre	231	29/06/2007	1 855 547		114 740	1 970 287
			MAAF Assurances	250					
			La Poste	89					
			Libre	119					
			Libre	690					
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	MSB OBI	1 532	29/06/2007	1 258 195		77 007	1 335 202
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	Libre	2 494	29/06/2007	4 424 752		266 703	4 691 455
DIJON	21000	13 avenue Albert 1er	SNCF	630	29/06/2007	941 620		57 856	999 476
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	Libre	100	23/07/2007	2 766 000	14 226	156 765	2 936 991
			Libre	72					
			Régie Networks	225					
			Kursus SARL	105					
			SAS Econocom	826					
			Libre	353					
			Mondial Santé	90					
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Libre	324	28/09/2007	633 775	76 314	32 951	743 040
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Euro Sec Com bvba	110	30/08/2007	312 554			312 554
			Euro Sec Com bvba	80					
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens	1 822	31/10/2007	2 550 000	1 830	256 218	2 808 047
			Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	-					
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitenciaire	149	14/03/2008	236 000		14 517	250 517
RENNES	35000	74 rue de Paris	Libre	233	31/03/2008	342 500		37 659	380 159
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyennière	La Halle	987	26/05/2008	1 360 000		63 462	1 423 462
CLICHY	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet	1 113	01/07/2008	2 842 500	2 300 389	255 255	5 398 144
			Libre	39					
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre	309	10/07/2008	3 170 000		273 549	3 443 549
			A Propos	219					
			Texa Services	240					
			Euro Information	1 144					
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	Lasserre/Colle	110	23/10/2008	940 000	26 225	89 938	1 056 163
			E-PAYE	366					
			Adecco	267					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies Services	1 799	24/10/2008	3 052 500	77 870	283 195	3 413 566
			SAS Ingram micro	111					
			Bouygues Energies Services	154					
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	I.D. Formation	195	31/10/2008	1 520 000		154 484	1 674 484
			Conseil Départemental Services Sociaux	239					
			Centre Ouest International Campus	160					
			Direction des Sports	274					
			Libre	188					
			Centre Ouest International Campus	229					
FOUQUIERES LES LENS	62740	86 bis rue Roger Salengro	Libre	1 927	03/12/2008	1 670 000		168 231	1 838 231
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto-école	40	19/12/2008	1 320 000		43 225	1 363 225
			Autour du pain	133					
			Distriparc	352					
			SCM Jacques Monod	187					
			La Poste	145					
			Pharmacie Gilles	100					
			Jemo	96					
			Planète Sésame Mérisse	104					
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EURL Perle	77	25/03/2009	685 900		63 251	749 151
			BNP PARIBAS	172					
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	Sunset Boulevard	93	25/03/2009	333 600		31 532	365 132
			SARL Food Nan	90					
BREVIANDES	10450	79 avenue Général Leclerc	SARL Desrat	219	09/07/2009	320 590			320 590
CHARTRES	28000	31/33 rue Général Patton	Leader Price	948	09/07/2009	1 221 000			1 221 000
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	Libre	1 524	09/07/2009	1 140 000			1 140 000
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	sarl Tiamo Voyages	35	24/09/2009	135 000		16 236	151 236
FREVENT	62270	place César Bernard	Libre	1 155	30/09/2009	1 180 000		102 245	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1 144	13/10/2009	1 400 000		138 572	1 538 572
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	Distribution Casino	366	01/12/2009	480 000			480 000
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC de la Mallebarge	Distribution Casino	1 336	01/12/2009	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1 017	01/12/2009	1 075 800			1 075 800
MARSEILLE	13009	square la Pauline	Libre	339	01/12/2009	167 573			167 573
CHENOVE	21300	1 rue Jean Jaures	Distribution Casino	273	01/12/2009	208 107			208 107
VIENNE	38200	38 avenue Berthelot	Libre	123	01/12/2009	178 787			178 787

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramossot	Distribution Casino	5 651	01/12/2009	4 443 906			4 443 906
QUIMPER	29000	173 route de Brest	Kemper Distribution	1 229	01/12/2009	1 715 400	104 046		1 819 446
SAINT DOULCHARD	18230	RN 76 Clos du Petit Pied Blanc	Leader Price	1 557	01/12/2009	1 731 343			1 731 343
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2 622	01/12/2009	3 160 552			3 160 552
CHATEAUROUX	36000	1-9 avenue d'Argenton	RLPG Chateauroux	1 313	15/12/2009	1 831 750			1 831 750
AGEN	47000	114 avenue Henri Barbusse	Distribution Casino	4 578	15/12/2009	4 539 628			4 539 628
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/2010	396 000		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4 000	01/02/2010	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	02300	2 rue du Maréchal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/2010	386 000		28 349	414 349
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	SARL Chez Like	90	21/05/2010	796 117		75 538	871 654
			Caramel Doré	45					
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Doursoux	96	21/05/2010	631 068		59 878	690 946
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Imprimerie Conforme	68	21/05/2010	998 058		94 699	1 092 757
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts	32	21/05/2010	679 612		64 484	744 095
			Sormaf	66					
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Chez Clément	1 315	11/06/2010	1 930 000		136 329	2 066 329
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Chez Clément	40	11/06/2010	80 000		7 126	87 126
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Chez Clément	480	11/06/2010	2 080 000		145 961	2 225 961
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	Chez Clément	800	11/06/2010	1 230 000		88 123	1 318 123
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	Chez Clément	1 210	11/06/2010	1 640 000		116 637	1 756 637
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	The Ritz Hotel	578	21/07/2010	4 400 000		266 819	4 666 819
LYON	69002	24 rue Childebert	Barclays Bank	253	10/09/2010	6 300 000	70 736	385 525	6 756 262
			SNC Hôtel Dieu Réalisation	388					
			Mac Kinsey	537					
			Crédit Agricole Centre Est	270					
			Quadratur	398					
			Select TT	227					
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	L'EXPERT COMPTABLE LYON	110	10/09/2010	6 200 000		379 886	6 579 886
			Avril II	132					
			Publicité Truche	180					
			Oasys Lyon	152					
			Oasys Lyon	138					
			Libre	135					
			P et A Avocats	156					
			DPG	219					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LYON (suite)	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Libre	40					
			SA Sofidy	72					
			Althea Rhone Alpes	72					
			Roosevelt gestion privée	81					
			SA Siaci Saint Honoré	138					
			M. Crouzet	25					
			BELLOC Marie	182					
			Magazine SARL	80					
			Davo Herriot	226					
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	BWT France	288	29/10/2010	1 800 000		133 204	1 933 204
			BWT France	39					
			SAS Ufifrance Patrimoine	93					
			Sopra Group	163					
			Sopra Group	298					
			Libre	291					
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés	354	25/11/2010	1 562 344		34 990	1 597 334
			La Poste	240					
			Un Look pour Tous	76	28/11/2011				
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Seppic	3 135	14/12/2010	15 500 000		406 005	15 906 005
		22 terrasse Bellini / 2-6 rue Bellini	Adecco	109					
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini / 2-6 rue Bellini	Adecco	2 214	12/06/2012	13 037 037		430 988	13 468 025
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1 112	16/12/2010	1 820 000		180 816	2 000 816
TOURCOING	59200	4 place Victor Hassebroucq et 1 square Winston Churchill	Les Bureaux du Groupe CMH	602	02/03/2011	1 055 000		99 773	1 154 773
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	T Interim	215	03/03/2011	400 000		78 748	478 748
QUIMPER	29000	173 route de Brest	SARL MASL	800	15/03/2011	900 000		55 571	955 571
PANTIN	93500	140 avenue Jean Lolive	Direction des Enquêtes Fiscales	7 485	17/03/2011	14 934 000	2 213 450	1 173 295	18 320 745
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	Société Générale	2 017	16/03/2011	9 520 000		576 562	10 096 562
			SARL CO.DI.MA	70					
			Galloi Dudzik	55					
			Société Générale	96					
			SEPI	70					
			SAS Immo de France	314					
			SAS 4 CAD PLM	160					
			SAS Immo de France	495					
			SARL Direct Info Service	211					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LILLE (suite)	59000	28-44 rue des Arts	Financière Beauguerlange	70					
			Libre	63					
			Ball Aerocan Europe	277					
			SASU Ergalis	194					
			SARL Team Inside	272					
MONS (Belgique)	7000	22 rue de la Chaussée	Libre	85	31/03/2011	491 000		90 475	581 475
TOULOUSE	31000	28 rue d'Alsace Lorraine	Fram	906	05/04/2011	8 750 000	725 563	556 272	10 031 835
			Zara France	50					
			Zara France	338					
			Morvilliers Sentenac	720					
			BVA	317					
			Vinci Park services	278					
			Unofi	223					
			Nouveau Monde DDB	311					
			Morvilliers Sentenac	257					
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies	1 761	13/04/2011	34 000 000	345 032	2 129 994	36 475 026
			SAS Martifer Solar	194					
			April Group Corporate	1 718					
			SA Arkoon Network Security	1 008					
			AST Grand Lyon	59					
			Berger Levrault	947					
			SA Arkoon Network Security	587					
			Lyon Vaise Business Centre	1 322					
			Altran technologies	1 270					
			Libre	702					
			Exakis	912					
			Libre	168					
			U10	28					
			SQLI	2 675					
			U10	637					
			Libre	55					
MALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	SAS FPS Towers	527	22/06/2011	4 700 000		383 080	5 083 080
			SAS FPS Towers	351					
			L'agence de la Biomedecine	330					
			SAS FPS Towers	237					
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	Libre	171	28/07/2011	275 000		32 200	307 200

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/2011	565 000		35 122	600 122
MONTAUROUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/2011	770 000		75 952	845 952
LA LOUVIERE	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Carrefour Belgium	3 109	12/10/2011	6 250 000		798 783	7 048 783
			Euro Shoe Discount	503					
			M.Segretario Salvatore	49					
			Francesco Buscerni	51					
			In Bev Belgium	153					
			LGC SPRL	50					
			Mme Baldarelli Marie Teresa	51					
			Salvatori John	50					
			Laute Anne	50					
			Alpex et décor	53					
			JVP	170					
			BDG sprl	170					
			X - Sun	170					
SCEAUX	92330	196 Rue Houdan	Société Générale	236	10/11/2011	11 800 000	8 882	956 180	12 765 062
			UFIFRANCE Patrimoine	231					
			Trésorerie Municipale de Sceaux	425					
			Foncier Construction	322					
			SASU Epoch d'enfance	104					
			SASU Epoch d'enfance	103					
			Medi-Sup	206					
			France Bati Courtage	170					
			Takata-Petri AG	327					
			Takata-Petri AG	149					
			Libre	170					
			Flamma	103					
			Crédit Lyonnais	621					
			BNP PARIBAS	592					
			Numérical Engineering & Consulting Services	323					
			Numérical Engineering & Consulting Services	103					
			OPAL-RT EUROPE	187					
			Contact Emploi	41					
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De gaulle	SASU Anveol Arcade Conseil	152	14/11/2011	6 050 000		491 691	6 541 691
			Icopal	1 813					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
ANTONY (suite)	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De gaulle	Bonar (ENKASOLUTIONS)	230					
			Ingeus	195					
Canet en Roussillon	66140	C.cial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasse	SGBG 2 Optic	306	22/12/2011	4 150 000			4 150 000
			Picard Surgelés	350					
			Sport International Distribution (100% Des Marques)	559					
			CASA France	604					
			SAS J L Distribution	717					
			Mc Donald's	344					
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/2011	591 000			591 000
BOULOGNE SUR MER	62200	28 rue Adolphe Thiers	Burette	100	06/01/2012	415 000		43 617	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	MICROMANIA	119	06/01/2012	889 690		79 813	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 à 26 rue Nationale	Espace Coiffure	65	06/01/2012	885 000		90 449	975 449
			SARL Studio 24	103					
			MAAF Assurances	279					
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/2012	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	76 rue Saint-Jean	Surf Line	36	06/01/2012	530 000		55 344	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	Le Pré du Marechal	346	06/01/2012	400 000		41 790	441 790
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/2012	753 400		15 319	768 719
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	Apsys	1 041	19/03/2012	33 100 000	404 936	2 483 178	35 988 113
			RBC 13 SARL	493					
			RBC 13 SARL	796					
			L'Oréal	1 689					
			Libre	552					
			Libre	895					
			Netfirst	126					
			SARL Zend	112					
			Libre	84					
			Apsys	50					
			Libre	-					
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia	3 864	31/05/2012	28 800 000		1 824 913	30 624 913
LA DEFENSE	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group	764	17/07/2012	14 323 500		847 209	15 170 709

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
			Consuel	263					
			Orsys	397					
			SASU VSC Group (SNCF)	1 015					
			ASL 4 (Local de stockage)	51					
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	160 bis rue de Paris	Sté de promo et d'animation de la seine SPAS	370	11/12/2012	17 000 000		1 061 682	18 061 682
			CETI	148					
			AURISPHERE	800					
			RAPS EPICES	141					
			SARL Capital Ressources	313					
			SAS Excelya	168					
			EDITIALIS	1 222					
			CARDMANIA	227					
			EREC ASSOCIES	207					
			EUROTAXGLASS'S France	394					
VENDOME	41100	34-40 Rue du Fg Chartrain	MONOPRIX Exploitation	3 349	21/12/2012	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3 943	21/12/2012	6 500 000		5 741	6 505 741
GUYANCOURT	78280	2 Rue de la redoute "LE RAVEL"	Association de Moyens Malakoff Médéric (A3M)	10 624	03/06/2013	35 800 000		1 245 927	37 045 927
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4 239	02/08/2013	23 000 000		1 472 238	24 472 238
MECHELEN	2800	Oscar Van Kesbeeckstraat 2	Proximus (BELGACOM)	575	14/08/2013	1 540 000		197 988	1 737 988
			DEUTSCHE BANK AG	537					
			Tollet Iwan	-					
			Mr Luc Froidebise	-					
			Mr Diddens	-					
			Mme Van Hoof	-					
			Mr Henri Voet Goris	-					
			M. Vanhove Auguste Victor J	-					
			Mme Milicevic	-					
			Mr Gheerardyn	-					
			Mr Mme Bartholomeus	-					
			VME Torino	-					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP	6 380	02/12/2013	21 851 000		1 621 926	23 472 926
			BNP PARIBAS	1 456					
			NEXITY LAMY	505					
			RISE SAINT QUENTIN	299					
			Libre	84					
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France	2 635	18/12/2013	7 330 000		186 469	7 516 469
			Ericsson IT Solutions & Services	530	23/07/2014				
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc, 24	Auto 5	798	16/04/2014	447 059		71 578	518 637
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78100	1 Av de westphalie/1 Av de Lunca	Hertz	3 215	25/04/2014	30 500 000		1 997 015	32 497 015
			Assystem E.O.S	4 187					
			Assystem France	1 431					
SAINT PRIEST	69800	97 Allée Alexandre Borodine	SAS Intrum Justitia	5 030	14/10/2014	11 192 224		254 682	11 446 906
PUTEAUX		14bis Terrasse Bellini	SA SGD	1 573	15/12/2014	25 399 000		2 190 125	27 589 125
			SAS Altran CIS (1er Etage)	2 406					
			SAS Altran CIS (2ème Etage)	459					
VENLO	05911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	C&A	4 472	29/12/2014	6 190 000		488 240	6 678 240
			Ora Group	223					
			Libre	333					
PARIS	75012	125 bis rue de Reuilly	Ville de Paris	1 136	09/01/2015	7 600 000		639 140	8 239 140
PARIS	75008	59-65 rue de Courcelles	SA Banque Neuflize OBC	2 540	10/04/2015	20 050 000		1 250 146	21 300 146
			Véronèse	-					
			SCP Bernard Hertz Bejot	-					
			Mme Piwnica	-					
			Agence Nicole Cann	-					
			M. Moinault	-					
			M. Constans-Gavarry	-					
			Docteur A. Piwnica	-					
			Mme Julienne	-					
			SAS Cabinet Miquel	-					
			Mme Chamoux Maud	-					
			Equal Immobilier	-					
			Bureaux Culturels de l'Ambassade d'Arabie Saoudite	-					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
PARIS (suite)	75008	59-65 rue de Courcelles	Bureaux Culturels de l'Ambassade d'Arabie Saoudite	-					
			Bureaux Culturels de l'Ambassade d'Arabie Saoudite	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Banque Française de Crédit Coopératif	-					
			Libre	-					
BOURG LA REINE	92340	58-60 avenue du Général Leclerc	Atlantic SFDT	3 736	09/09/2015	16 069 767		1 325 992	17 395 759
			Foncia Efimo	280					
PARIS	75014	24-26 rue Vercingétorix	Editions Nuit & Jour	846	22/09/2015	3 500 000		320 500	3 820 500
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CE	Van Mandersloostraat 98-100	Only Stores Holland B.V.	261	05/11/2015	1 230 600		119 698	15 001 569
			Wave International B.V.	186					
			Ing Bank N.V (Pin Automaat)	9					
BERGEN OP ZOOM	4611 PE	Zuivelstraat 35	Blokker	964	05/11/2015	2 131 450		193 020	
			Particulier (logement)						
			Particulier (logement)						
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 6-12	WE	887	05/11/2015	4 468 100		418 183	
			Particulier (logement)						
			Particulier (logement)						
OSS	5341 CW	Heuvel 16-18	Cool Cat	325	05/11/2015	1 530 450		136 598	
			Particulier (logement)						
			Particulier (logement)						
ROTTERDAM	3012 ED	Korte Lijnbaan 26	The Society Shop	364	05/11/2015	3 005 500		286 355	
			Fancy Palace	177					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m² *	Date Achat	Prix d'achat hors frais	Agencement	Frais d'achat	Prix de revient de l'acquisition
VENLO	5911 GM	Lomstraat 39	Future Shoes	134	05/11/2015	1 358 900		122 716	
			Kingz Wear	198					
			Particulier (logement)						
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	23B rue Danjou	Société VII	1 284	09/12/2015	14 000 000		1 033 500	15 033 500
			CNAV	396					
			Manpower France	208					
			Newsco	1 323					
PARIS	75014	227 et 229 rue Raymond Losserand-11 boulevard Brune	Association Apogée	152	16/12/2015	16 464 000		1 395 121	17 859 121
			Chem Finance	331					
			CMI	158					
			Defforge Immobilier Sodim	175					
			Edile Construction	326					
			Le Fournil de Paris	67				32 479	32 479
			It Link System	172					
			It Link System	740					
			Selas Santé Bio	170					
			SFDOC.A (Docapost)	654					
ANTONY	92160	40-42 avenue Aristide Briand	Maison des Entreprises et l'Emploi des Hauts de Bièvres	3 201	14/12/2015	12 222 000		1 164 750	13 386 750
CHATENAY MALABRY	92290	207 avenue de la division Leclerc	Bouygues Immobilier	1 547	17/12/2015	7 950 000		192 700	8 142 700
TOTAL GENERAL				**395 365**		**799 751 171**	**16 089 727**	**51 626 909**	**867 467 806**

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'EFIMMO 1, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2015.

Votre Conseil s'est réuni à cinq reprises, le 4 mars 2015, le 4 juin 2015, le 16 octobre 2015, le 1er décembre 2015 et le 8 mars 2016 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 avions 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 82 M€ en 2015 la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue de près de 13,2 % et représente, au 31/12/2015, 842 M€ répartie sur plus de 9 300 associés. Pendant l'exercice, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites et il n'y avait, au 31 décembre 2015, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

Au 31 décembre 2015, douze compagnies d'assurance détenaient 36,13 % du capital de notre société contre 35,86 % en 2014. Notre Société de Gestion nous a confirmé maintenir sa politique contractuelle permettant de contrôler leur participation au capital de notre SCPI. Elle s'attachera notamment à ce que les pourcentages de détentions de ces compagnies soient répartis de façon la plus homogène possible afin de maintenir la bonne liquidité du marché de nos parts. Dans ce cadre, elle nous a également confirmé que l'essentiel des dividendes trimestriels est réinvesti par les Assureurs sur les contrats en cours.

Investissements

La collecte, renforcée par le recours à l'emprunt, a permis la réalisation d'un important programme d'investissements. Nous avons acheté en 2015, pour 105,2 M€, huit ensembles immobiliers, occupés principalement en bureaux (rendement moyen de plus de 5,81 %) et, à titre accessoire, pour un montant de 15,0 M€, un portefeuille essentiellement constitué de murs de commerces répartis dans six villes des Pays-Bas (rendement moyen de 7,00 %). Ces acquisitions, faites en grande partie sur le 4ème trimestre, sont situées dans des bassins d'emplois actifs. Les locataires de qualité de ces immeubles, présentant un profil de stabilité à long terme, sont souvent engagés sur des durées fermes avec un niveau de loyer raisonnable.

A la fin de l'année, notre volant de trésorerie disponible n'était que de 1M€ contre 12 M€ l'an dernier. La collecte, renforcée par le recours à l'emprunt et investie sur des biens assurant à long terme une bonne sécurisation de notre patrimoine, produira donc sans retard des revenus locatifs.

Arbitrages

SOFIDY a réalisé treize arbitrages portant notamment sur des surfaces de bureaux vacantes, difficilement relouables et/ou arrivées à maturité. La vente de ces actifs pesant sur la rentabilité de notre SCPI a permis d'améliorer le taux global d'occupation de nos immeubles tout en dégageant des plus-values. Votre Conseil de Surveillance, attachant une attention particulière à cette politique d'arbitrage sélectif, a renouvelé sa confiance à la Société de Gestion qui s'est engagée sur la poursuite de ce programme.

Gestion locative

Le taux d'occupation financier moyen 2015 ressort à 92,71 % contre 91,39 % en 2014. Cette progression est, certes, la conséquence des actions d'arbitrage mais, aussi, le résultat de la gestion locative active menée par la SOFIDY. Dans l'environnement économique dégradé que nous connaissons, des concessions ont nécessairement été faites dans les négociations à l'occasion de renouvellements de baux ou de relocation, mais nous notons qu'elles ont le plus souvent permis de (ré)engager la majeure partie des locataires sur des durées fermes et de contenir l'érosion des revenus locatifs globaux en année pleine à moins de 0,4%.

Résultats

Le reflux à 16,58 € du revenu par part provient en partie de la contraction des loyers à l'occasion des relocations/renouvellements et de l'effet des franchises négociées mais aussi, en attente de la signature des actes portant sur les acquisitions importantes faites en fin d'année, de l'effet dilutif de la part de la collecte temporairement non investie . Cette diminution des loyers réellement facturés (-2,1%), accompagnée d'une progression très maîtrisée des charges globales (+0,35%) a dégagé un résultat courant de 11,14 € contre 11,53 € l'an dernier. Ce résultat a nécessairement conduit, en bonne gestion, à une baisse du dividende ordinaire fixé par SOFIDY à 11,04 € par part ayant pleine jouissance en 2015. En outre, les plus-values dégagées par les cessions ont permis de conforter cette distribution d'un dividende complémentaire de 0,66 € (net de fiscalité) contre 0,80 € lors de l'exercice précédent.

Le dividende global ressort donc à 11,70 € en légère diminution (-3,1 %) par rapport à 2014. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2015, le revenu global distribué procure néanmoins une rentabilité de 5,17 %, qui reste dans la moyenne haute du secteur.

Votre Conseil est 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, la politique de distribution. SOFIDY a utilisé, cette année, une partie de notre résultat net pour doter celui-ci de 0,10 €. Après cette dotation, le report à nouveau représente 1,45 € par part au 31 décembre 2015, soit un peu moins d'un mois et demi de distribution, ce qui, bien qu'en amélioration, reste étroit.

Enfin, la valeur de réalisation par part progresse de + 1,0 % à 181,65 € contre 179,88 € à fin 2014. A noter, que les prix de souscription et de retrait des parts ont progressé de +2,2 % en 2015.

Perspectives 2016

La progression du taux d'occupation et des résultats ainsi que les investissements importants réalisés en fin d'année 2015 permettent d'entamer 2016 dans de bonnes conditions.

En conclusion

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

Nous vous recommandons d'adopter les résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

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

Michel MALARTRE
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
(Assemblée Générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

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 2015, 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 4 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
(Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

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 que nous avons été avisés d'une 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 :

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

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

  Ce bail porte sur une surface de bureaux de 72 m² située au 4ème étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2ème). Sa prise d'effet a débuté le 2 juillet 2015 et il affiche un loyer annuel HT/HC de 12 960 €, conforme aux valeurs locatives de marché confirmées par les avis d'experts immobiliers.

  Le montant des loyers facturés par votre société s'est élevé à 5 810,87 € HT pour l'exercice 2015, et le dépôt de garantie reçu s'est élevé à 3 240 € HT.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conformément à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts mis à jour le 4 juin 2015, votre société verse à SOFIDY :

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

  A ce titre, un montant de 10 290 414,00 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2015.

- 10 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI.

  A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 5 510 621,45 € HT pour l'exercice 2015.

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

  A ce titre, un montant de 126 885,00 € HT, abaissé à 81 632,77 € HT sur décision de la société de gestion, a été provisionné pour l'exercice 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 JUIN 2016

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2015 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 2015 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 2015	37 540 978 €
-	report à nouveau des exercices antérieurs	5 297 707 €
-	Soit un bénéfice distribuable de	42 838 685 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 37 203 077,76 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 5 635 607,47 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 11,04€.

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 2015, à savoir :

- valeur comptable : 648 713 696 € soit 177,25 € par part ;
- valeur de réalisation : 664 819 766 € soit 181,65 € par part ;
- valeur de reconstitution : 801 961 507 € soit 219,12 € par part.

SEPTIEME RESOLUTION

S'agissant des cessions intervenues en 2015, l'Assemblée Générale :

- constate en tant que de besoin la cession des locaux, tels qu'indiqués dans le rapport de gestion, et la plus-value comptable globale (nette des moins-values) réalisée, soit 1 911 484,48 € (avant fiscalité) ;
- prend acte de l'impôt sur les plus-values immobilières acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, d'un montant de 136 899,92 € ;
- afin de respecter l'égalité entre associés, autorise la société de gestion à distribuer partiellement aux associés et usufruitiers non imposés à l'impôt sur le revenu et porteurs de parts ayant jouissance à la date de la cession et toujours en circulation à la date de ladite distribution l'équivalent de l'impôt acquitté pour leur compte, soit une somme totale maximum de 119 696,66 €, prélevée sur la réserve de « plus ou moins-values sur cessions d'immeuble » ;
- décide d'inscrire en réserve de « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » le solde de la plus-value nette globale réalisée soit 1 654 887,90 €.

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2 341 515,00 € prélevé sur la réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 15 décembre 2015 par le versement de 0,66 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution, conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 4 juin 2015 en sa 10ème résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 300 000 000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter, au nom de la SCPI, en application de l'article 17 des statuts.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 17 000 € pour l'année 2016, nonobstant le remboursement de tous frais de déplacement et la prise en charge par la SCPI de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

DOUZIEME RESOLUTION

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

- la SC MDH représentée par Monsieur Michel DUBAULT,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Eric PAPON,
- Monsieur Michel DARMEDRU,
- Monsieur Georges RONZETTO,
- Monsieur Alain CHENAL
- Monsieur Claude BOULAND,
- Monsieur Bruno RAIMOND,
- Monsieur Francis BARTOUT,
- Monsieur Jean-François GARETON,
- Monsieur Serge BLANC,
- Monsieur Marc GALLET,
- Monsieur Guillaume JAN,
- La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER,
- La SA ORADEA VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER,
- Monsieur Olivier BLICQ,

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

- ,
- ,
- ,

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les articles 6 et 7 des statuts, conformément au tableau suivant :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
TITRE II CAPITAL SOCIAL – PARTS D'INTERETS 6. **CAPITAL SOCIAL** 6.1. Le montant du capital social d'origine est de 762.245,09 Euros.	TITRE II CAPITAL SOCIAL – PARTS D'INTERETS 6**. CAPITAL SOCIAL** 6.1. Le montant du capital social d'origine est de 762.245,09 Euros.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Il est divisé en 5.000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs. En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros. 6.2. Le montant du capital minimum est de 760.000 € 6.3. Le montant du capital plafond est de 650.000.000 € 6.4. Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts. 7. **VARIABILITE DU CAPITAL** 7.1. Dans la limite du capital plafond de 650.000.000 €, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. 7.2. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 650.000.000 €. 7.3. Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.	Il est divisé en 5.000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs. En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros. 6.2. Le montant du capital minimum est de 760.000 € 6.3. Le montant du capital plafond est de **800.000.000 €** 6.4. Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts. 7. **VARIABILITE DU CAPITAL** 7.1. Dans la limite du capital plafond de **800.000.000 €,** le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. 7.2. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de **800.000.000 €.** 7.3. Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 € et de la limite prévue à l'article 8.2 des présents statuts.

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.

Sofidy 04-2016 | Document réalisé par Sofidy | agence a2i graphic | Photos Sylvain Bardin, Philippe Cabaret

EFIMO 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

PEFC 10-31-2043 / Certifié PEFC /pefc-france.org