



SCPI investie majoritairement en immobilier de bureaux

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2020



SOCIÉTÉ DE GESTION
DE FONDS IMMOBILIERS DEPUIS 1987

ÉDITORIAL

Chers Associés,

Malgré le contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19, EFIMMO 1 affiche sa résilience grâce à ses fondamentaux solides en termes de diversification d'actifs et d'emplacements, en ligne avec sa politique d'acquisition sélective privilégiant Paris, l'ouest de la région parisienne et les grandes métropoles dynamiques européennes.

Grâce au modèle de gestion immobilière totalement intégré de SOFIDY, les équipes de gestion sont au contact quotidien des locataires. Cette organisation agile a permis de poursuivre la dynamique des actions de gestion locative en maintenant un taux d'occupation élevé en 2020 (93 %) et un taux de recouvrement de l'exercice de près de 99 % à la date de rédaction du rapport malgré la crise sanitaire. Ces indicateurs témoignent de la bonne résilience des performances opérationnelles d'EFIMMO 1.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI, acquis sur une période de plus de 20 ans, affiche des valeurs d'expertises qui résistent (-0,61 % à périmètre constant sur un an) et illustrent la qualité intrinsèque de ce patrimoine.

L'année 2020, a également été marquée par la vente à un promoteur d'un immeuble de bureaux parisien concomitamment au départ du locataire en place. Cette cession réalisée dans des conditions très favorables (65 % au-dessus du prix d'acquisition de 2015) a permis de dégager une importante plus-value et de bénéficier d'un impact favorable sur la capacité de distribution.

Les bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global à 11,38 € par part pour l'année 2020, en baisse très limitée par rapport à l'exercice précédent (11,64 € par part) soit un taux de distribution de 4,80 %. Le report à nouveau progresse à 2,3 mois de distribution après l'affectation du résultat non distribué en 2020. Le patrimoine historique d'EFIMMO 1 lui permet par ailleurs de disposer d'importantes plus-values potentielles (équivalent à 1,4 ans de distribution soit plus de 100 M€) qui constituent d'éventuelles réserves distribuables.

Côté développement, à l'arrivée de la pandémie en début d'année 2020, la SCPI a freiné le rythme de ses investissements dans une approche prudente et afin d'évaluer les impacts. La collecte de l'exercice (152 M€) a néanmoins permis de poursuivre les investissements principalement sur la seconde partie de l'année tout en accélérant de l'internationalisation d'EFIMMO 1 avec 96 M€ investis dans des capitales européennes dynamiques telles que Londres et Amsterdam.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement, SOFIDY est convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps. À ce titre, elle intègre d'ores et déjà une analyse des critères ESG à sa prise de décision d'investissement et vise une amélioration progressive de la performance ESG de son patrimoine immobilier.

Forte de ses performances solides et de son exposition au marché locatif des petites surfaces de bureaux actuellement plus dynamique que celui des très grandes surfaces (potentiellement davantage impactées par l'essor du télétravail), EFIMMO 1 est bien armée pour faire face aux incertitudes liées à la pandémie actuelle et pour profiter de l'amélioration de la situation économique au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons que votre Société de Gestion entend tout mettre en œuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé sur les prochaines années.

SOMMAIRE

▶	ÉDITORIAL	3
▶	PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	5
▶	EFIMMO 1 EN UN COUP D'ŒIL	6

1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020 **9**

1.1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
1.2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	15
1.3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	17
1.4	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	24
1.5	DÉMARCHE ESG	27
1.6	RÉSULTATS FINANCIERS	30
1.7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	34
1.8	FISCALITÉ	35
1.9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	37
1.10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	39
1.11	PERSPECTIVES	39
1.12	ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE	39
1.13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	40

2.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020 **41**

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	42
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	43
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	43
2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	44
2.5	ANNEXE	46
2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020	53

3.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **75**

4.

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020) **79**

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	80
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	82

5.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **83**

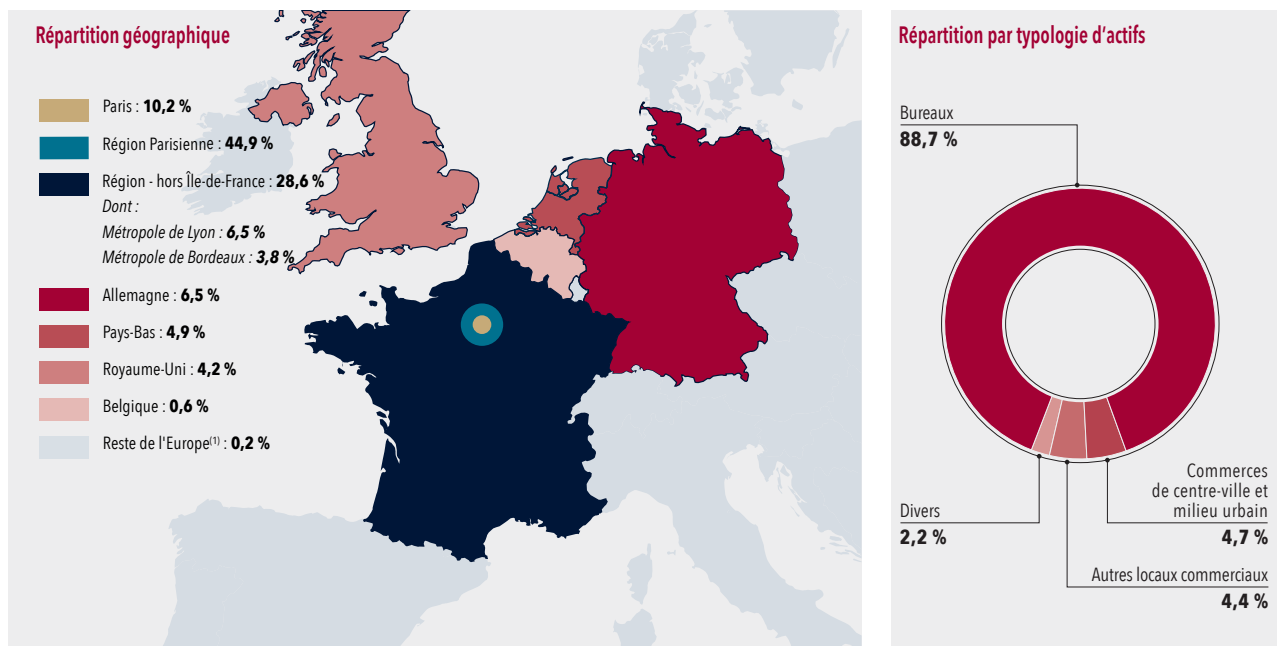
5.1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	84
5.2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	86
5.3	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	91

PROFIL ET ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

PROFIL	EFIMMO 1 est une SCPI à capital variable investie principalement en immeubles de bureaux. Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000
	Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-23 du 27 novembre 2020
	Date de création : 1987
SIÈGE SOCIAL	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON (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	
SOCIÉTÉ DE GESTION	SOFIDY S.A.S
	Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)
	Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	R.C.S. Evry B 338 826 332
COMMISSAIRES AUX COMPTES	Titulaire : DELOITTE et Associés - Sylvain GIRAUD - 6 place de la pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex
	Suppléant : Société BEAS - 6 place de la pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex
DÉPOSITAIRE	BNP Paribas Securities Services - 9 rue du Débarcadère - 93500 Pantin
INFORMATIONS	Monsieur Jean-Marc PETER
	Directeur Général de SOFIDY S.A.S
	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
	Tél. : 01.69.87.02.00
	Contact : sofidy@sofidy.com

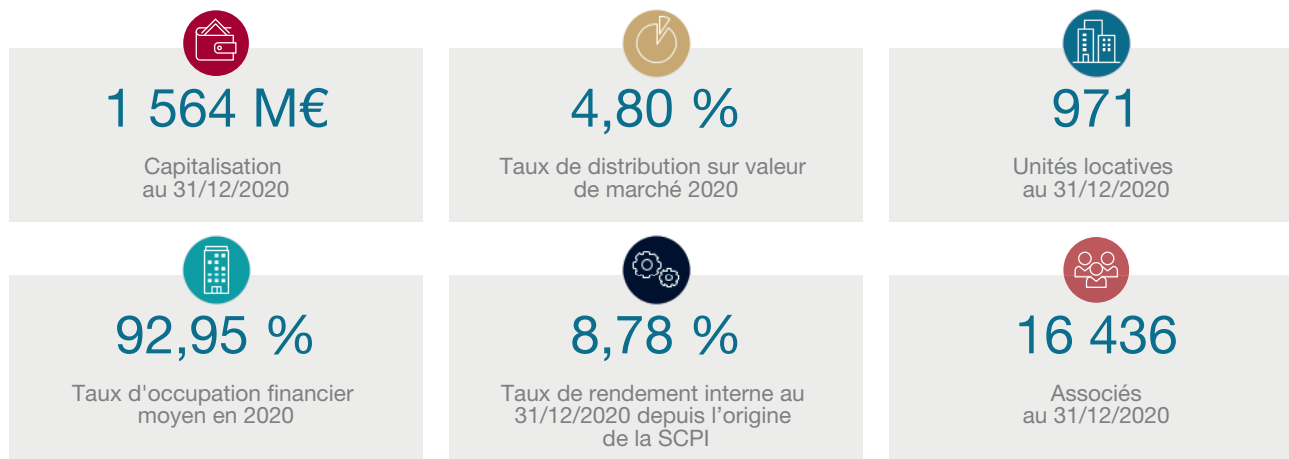
EFIMMO 1 en un coup d'œil

► Composition du patrimoine à fin 2020 (en % des valeurs vénale hors droits)

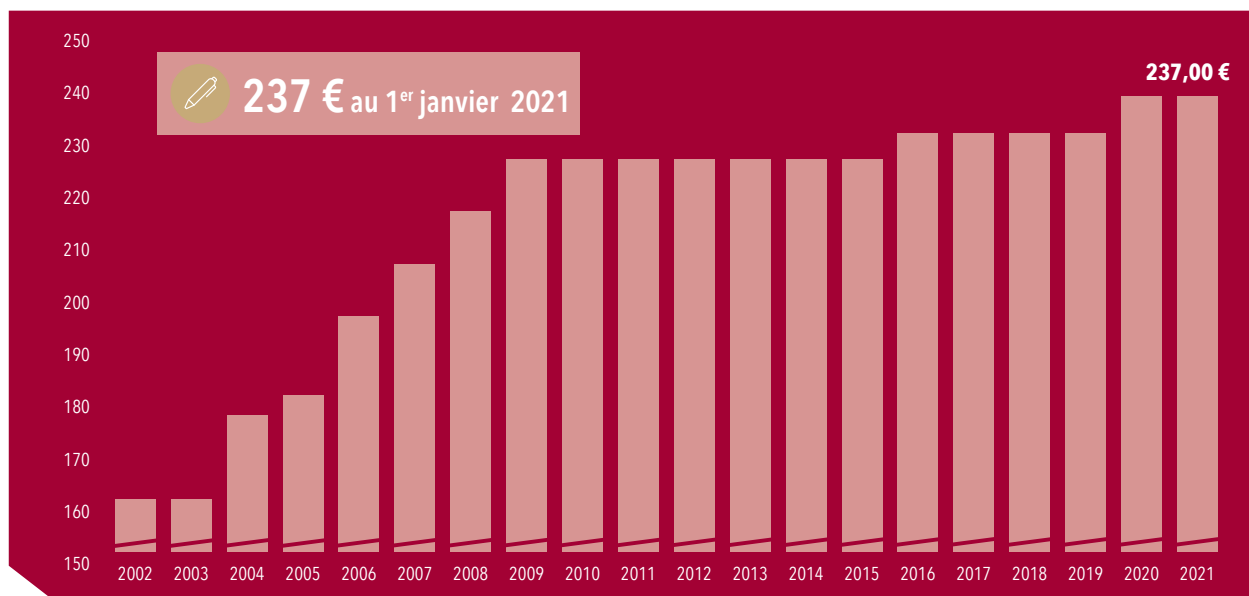


(1) Au travers de participations financières non contrôlées.

► Chiffres-clés 2020



► Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} janvier



	31.12.2019		31.12.2020	
	En Euros	Par part ⁽¹⁾	En Euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	149 449 354		139 607 352	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	78 334 979		86 066 446	
Charges	89 095 016		70 299 893	
Résultat	60 354 338	11,66	69 307 460	11,25
Bénéfice distribuable	69 685 123		79 046 818	
Dividende	60 225 925	11,64	70 290 754	11,38
<i>dont dividende ordinaire</i>	60 225 925	11,64	64 999 389	10,56
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	-	-	-	-
<i>dont dividende exceptionnel</i>	-	-	5 291 366	0,82

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	908 276 456		1 003 041 008	
Total des capitaux propres	1 097 878 520		1 237 373 872	
Dettes bancaires ⁽²⁾⁽³⁾	297 179 595		276 033 145	
Nombre de parts	5 975 503		6 598 954	
Nombre d'associés	14 703		16 436	
Capitalisation	1 416 194 211		1 563 952 098	
Prix de souscription		237,00		237,00
Valeur de retrait		213,30		213,30
Prix de part acquéreur moyen pondéré (tous frais inclus)		234,44		237,00

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	1 461 484 432		1 559 754 167	
Valeur comptable	1 097 878 520	183,73	1 237 373 872	187,51
Valeur de réalisation	1 226 482 268	205,25	1 333 889 882	202,14
Valeur de reconstitution	1 475 386 446	246,91	1 597 060 436	242,02
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁵⁾	533 581		558 395	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁶⁾	93,59 %		92,95 %	

(1) 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.

(2) Hors intérêts courus non échus.

(3) Pour 2020, dettes bancaires inscrites au bilan de la SCPI : 229 489 010 € ; dettes bancaires des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 : 46 544 135 €.

(4) Pour 2020, valeurs HD des immeubles détenus en direct : 1 333 685 400 € ; valeurs HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 : 177 938 640 € ; valeur HD des participations financières non contrôlées : 48 130 127 €.

(5) Dont 34 312 m² correspondant à la surface des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour 2020.

(6) 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	2019	2020
Taux de distribution sur la valeur de marché ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	4,97 %	4,80 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽⁹⁾	+ 1,93 %	+ 1,09 %
Taux de distribution sur le prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽⁹⁾	5,06 %	4,80 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	+ 3,04 %	-

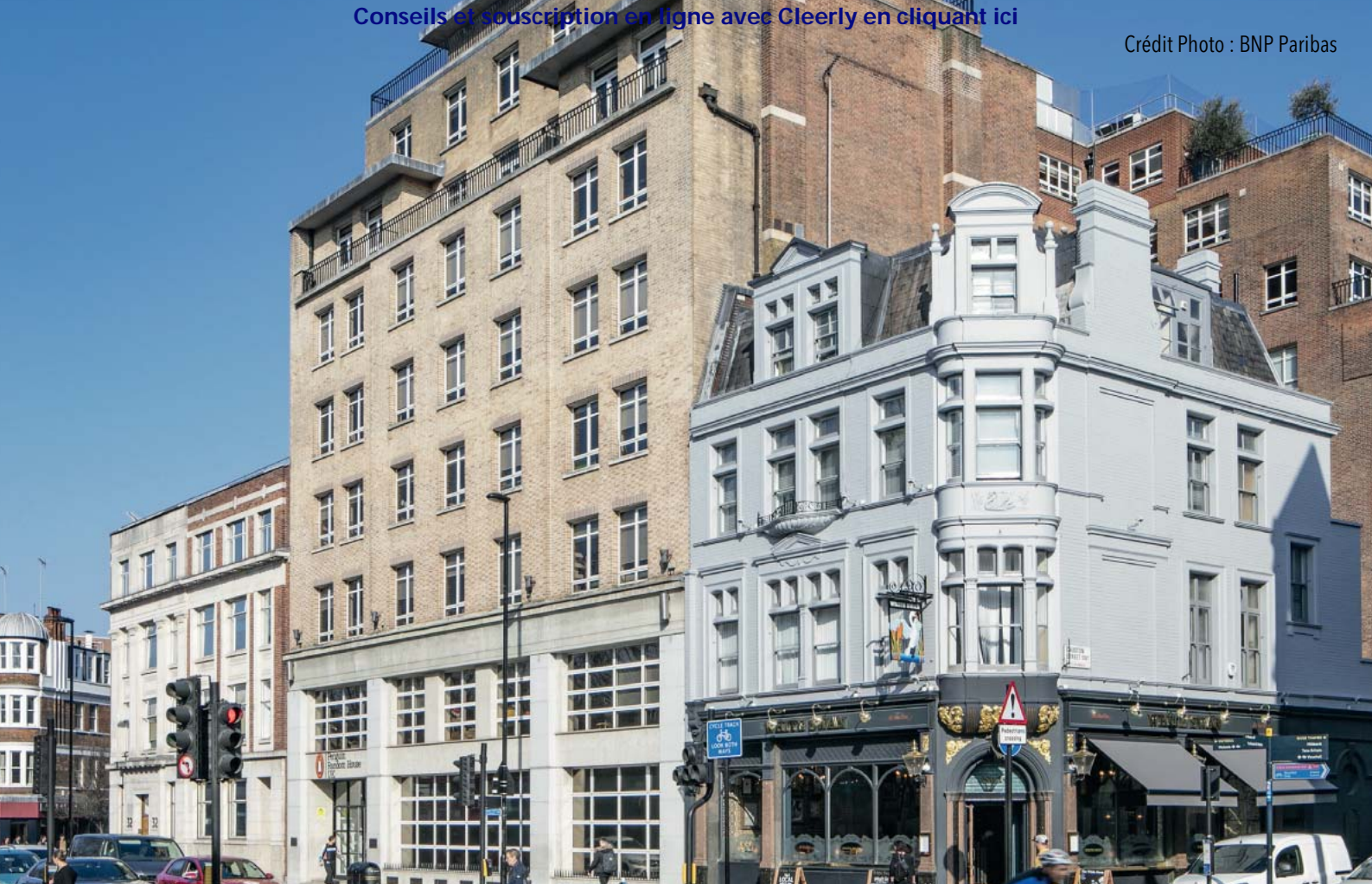
(7) Déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(8) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM agréée par l'AMF portant sur les indicateurs de performance.

(9) Déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽¹⁰⁾	2019	2020
TRI sur 10 ans	5,02 %	4,93 %
TRI sur 15 ans	7,72 %	6,81 %
TRI sur 20 ans	7,20 %	7,29 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1987)	8,81 %	8,78 %

(10) 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).



Penguin Random House (Groupe Bertelsmann) - Vauxhall Bridge Road - Londres (Royaume-Uni)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.8 FISCALITÉ	35
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	15	1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	37
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	17	1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	39
1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	24	1.11 PERSPECTIVES	39
1.5 DÉMARCHE ESG	27	1.12 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE	39
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS	30	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	40
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	34		

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a été violemment stoppée en 2020 avec une très forte récession au premier semestre suite à la propagation de la pandémie de la COVID-19 et les mesures de confinement mises en place (respectivement -3,6 % et -12,1 % de baisse de PIB aux premier et deuxième trimestres - source Eurostat en rythme trimestriel), suivie d'un rebond exceptionnel au troisième trimestre (+12,7 %) dont la dynamique a finalement été enrayerée en fin d'année avec l'apparition d'une deuxième vague pandémique et la mise en place de nouvelles restrictions sanitaires, toutefois moins sévères qu'en début d'année. Au global, la croissance économique de la zone euro ressort à -6,8 % sur l'année 2020 (source Eurostat) avec de très fortes disparités selon les pays (-5,3 % en Allemagne, c. -9 % en Italie et -11,0 % en Espagne).

En France, la croissance du PIB s'établit à -8,3 % au global sur l'année 2020 (source INSEE) avec une très forte baisse au premier semestre (respectivement -5,9 % et -13,7 % aux premier et deuxième trimestres) et un rebond spectaculaire au troisième trimestre (+18,5 %), le deuxième plus important de la zone euro. L'économie française a notamment bénéficié d'un plan budgétaire de soutien massif à l'économie (prêts garantis par l'État, fonds de solidarité, dispositifs d'activité partielle...) de 470 milliards d'euros. Au quatrième trimestre, le PIB reste ainsi inférieur de 5,0 % à son niveau du quatrième trimestre 2019.

Sur l'année 2020, la consommation des ménages a chuté de -7,1 % fortement impactée par les périodes de confinement. L'investissement des entreprises est également en fort repli de -9,8 % sur 2020 mais avec un regain en fin d'année (+2,4 % au quatrième trimestre malgré le deuxième confinement). Le commerce extérieur résiste en revanche davantage avec une baisse limitée à -1,5 % sur l'année. Malgré ce contexte, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 8,0 % de la population active à fin 2020 (source INSEE) contre 8,1 % un an auparavant. Ce nouveau repli doit toutefois être nuancé et s'explique en partie par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement et par un nombre important de personnes comptabilisées comme inactives faute de pouvoir réaliser des recherches actives pendant les périodes de confinement. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire négatif avec 360 500 destructions nettes en 2020, après cinq années de créations successives.

Le redémarrage de l'économie en 2021 devrait être soutenu par le lancement de larges campagnes de vaccination notamment en France et en Europe, par la poursuite des plans de soutien budgétaires et par les premiers effets des plans de relance. Le rythme de ce redémarrage devrait toutefois rester très progressif et incertain notamment en cas de nouvelles mesures de restrictions sanitaires, et sa vigueur très différenciée selon les secteurs d'activité.

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans le contexte de crise sanitaire, la Banque Centrale Européenne a maintenu sur l'année 2020 une politique monétaire très accommodante permettant ainsi de soutenir l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois

évoluant de -0,38 % fin 2019 à -0,54 % fin 2020 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui s'installent en territoire négatif évoluant de +0,12 % fin 2019 à -0,20 % fin 2020.

Ce contexte monétaire constitue un facteur de soutien fort pour le marché de l'immobilier en général.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2020

Après une année 2019 record pour l'investissement immobilier en Europe, le début d'année 2020 est resté dynamique avec environ 70 milliards d'investis sur le premier trimestre (source BNP Real Estate), représentant une hausse de +47 % par rapport au premier trimestre 2019.

L'arrivée de la pandémie de la COVID-19 en mars en Europe a marqué un important coup d'arrêt des investissements, portant le total investi sur l'année 2020 à 222,4 milliards d'euros, soit une baisse de -23 % par rapport à 2019. L'Allemagne et le Royaume-Uni arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 59,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2019) et 47 milliards d'euros (-20 % par rapport à 2019).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 28,2 milliards d'euros, en nette baisse de -35 % par rapport à l'année précédente (source BNP Real Estate). Si l'année 2020 met fin à une hausse globalement continue des investissements depuis six ans, le volume investi reste proche de la moyenne décennale (28,1 milliards d'euros).

BUREAUX (EN FRANCE)

Avec 18,6 milliards d'euros d'investissements en 2020, le marché des bureaux en France chute de 29 % par rapport au niveau record atteint en 2019 restant tout de même supérieur à la moyenne décennale. La baisse du nombre de grandes transactions supérieures à 200 millions habituellement concentrées sur les investissements franciliens, fait reculer de 26 % les montants investis à Paris et sa région.

Malgré ce contexte, les taux de rendement ont poursuivi leur baisse pour les immeubles de bureaux *prime* (2,70 % pour Paris QCA). Paris intra-muros est resté un marché attractif pour les investisseurs puisqu'avec 7,2 milliards d'euros investis, la capitale représente 39 % des volumes d'investissement en bureaux en France. Cependant, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense, de la première et la deuxième Couronne ont connu un attentisme de la part des investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs et de la sécurité apportée par des baux longs et voient leurs volumes d'investissement diminuer de 35 % par rapport à 2019.

En dehors de la région parisienne, les marchés de l'investissement de bureaux en régions enregistrent une baisse de 29 % à 2,5 milliards d'euros alimentés par des investisseurs recherchant des immeubles labellisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et par quelques opérations emblématiques supérieures à 100 millions d'euros (comme "Le Lugdunum" face à l'ancienne gare des Brotteaux et "Le New Age" dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon). La métropole lyonnaise est restée la plus dynamique avec près d'1,7 milliard d'euros investis en 2020.

Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une stabilisation en 2020 (Lyon : 3,50 %, Lille 4,15 %, Bordeaux 4,65 %), à l'exception de Nantes et Aix-Marseille qui ont poursuivi une compression de respectivement 25 et 50 points de base.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux franciliens atteint 6,8 % à fin 2020, poussé des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi le marché de Peri-Défense atteint 18 % alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau de vacance très limité (3,8 %), en dessous de sa moyenne décennale (4,1 %). La hausse de cette vacance devrait impacter les valeurs locatives et en premier lieu les actifs ne répondant plus aux critères des utilisateurs. En revanche, les immeubles *prime* du QCA à Paris, pour le moment moins affectés par la crise sanitaire, voient leur loyer atteindre 900 €/m²/an.

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 4,6 milliards d'euros, les montants investis en commerces affichent une baisse de -31 % par rapport à 2019 (source CBRE), mais restent supérieurs à la moyenne des dix dernières années. En détail sur l'année écoulée, 2,1 milliards d'euros ont été investis en commerces *High Street*, 1,4 milliards d'euros dans les centres commerciaux (principalement la cession partielle de cinq grands centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Française et Crédit Agricole Assurances), 695 millions d'euros en *retail parks* et 396 millions d'euros en actifs divers (supermarchés, hypermarchés, actifs mixtes,...). Paris et sa périphérie ont

concentré la majorité des investissements, avec un peu plus de la moitié des investissements réalisés, en particulier sur les emplacements *prime*.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté à 3,10 % en moyenne en 2020 (contre 2,5 % en 2019) pour les meilleurs emplacements, et restent stable à 4,25 % et 4,30 % respectivement pour les centres commerciaux *prime* et les meilleurs *retail park prime* en France.

La croissance du e-commerce s'est poursuivie en 2020 avec des ventes en ligne en progression de +8,5 % sur un an (source Fédération du E-commerce), portée par le contexte sanitaire et les périodes de confinement, à un rythme toutefois moindre qu'en 2019 (+11,6 %). Cette croissance est tirée par la hausse des ventes de produits sur internet estimée à +32 % tandis que les services s'affichent en baisse de -10 %, sous l'effet de la chute brutale des activités de voyages et de loisirs.

Ces nouvelles tendances s'accompagnent toujours d'une demande accrue de surfaces logistiques sous la forme d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également d'une logistique urbaine dite du « dernier kilomètre », ce qui représente une réelle opportunité pour les actifs de centre-ville bénéficiant d'une bonne qualité d'emplacement et d'agencements adéquats.

RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Le marché du résidentiel en France s'est montré résilient en 2020 principalement en raison d'un déficit important d'offres et d'une volonté de diversification et de recherche de sécurité de la part des investisseurs institutionnels. D'autre part, l'accélération du télétravail, le faible niveau des taux d'intérêts et l'allongement des durées d'emprunt renforcent la demande des ménages pour cette classe d'actifs.

En 2020, le nombre de transactions de logements anciens dépasse à nouveau le seuil du million de transactions malgré une légère baisse de -4 % par rapport à l'année précédente. Cette décélération présente toutefois de fortes disparités géographiques avec une baisse du nombre de transactions de -18 % sur le marché parisien.

L'indice des prix des logements anciens reste orienté à la hausse, malgré un ralentissement du rythme de progression au cours de l'exercice. Sur un an, les prix des logements anciens ont augmenté de +5,2 % (au 30 septembre 2020). Cette progression est plus forte en Île-de-France (+6,0 %) qu'en province (+4,8 %). À Paris, la progression a été de +6,9 % sur un an, atteignant ainsi un prix moyen de 10 790 €/m² (source Notaires de France) mais cette tendance s'inverse doucement début 2021.

▶ 1.1.4 Les marchés immobiliers en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni

Dans un souci de diversification et d'internationalisation, les immeubles de bureaux situés dans des pays ayant des fondamentaux très solides tels que l'Allemagne, les Pays-Bas ou le Royaume-Uni font partie de la politique d'investissement d'EFIMMO 1.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ALLEMAGNE

La première économie de la zone euro a vu son PIB baisser de 5,0 % en 2020 (source Destatis), soit un recul inférieur à la moyenne des autres pays européens. L'Allemagne a notamment bénéficié d'une résistance de ses exportations tirées par la reprise de l'économie chinoise, ainsi que d'un plan de soutien budgétaire de 270 milliards d'euros.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Allemagne a affiché une bonne résilience avec 59,7 milliards d'euros investis en 2020 (source BNP Real Estate) soit une baisse de -19 % par rapport à 2019 moins forte que la moyenne européenne.

Le marché des bureaux reste la cible préférée des investisseurs avec plus de 41 % de l'ensemble des capitaux placés (24,6 milliards d'euros). Viennent ensuite les locaux commerciaux avec 21 % des volumes (12,3 milliards d'euros), puis la logistique avec 13 % (7,9 milliards d'euros).

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 50 % des montants investis en 2020. Malgré une chute de 40 % des volumes, Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 5,4 milliards d'euros investis. Arrivent ensuite Hamburg (3,8 milliards d'euros), Munich (3,8 milliards d'euros) puis Frankfurt (3,7 milliards d'euros).

La forte demande pour les actifs les plus qualitatifs a continué de comprimer les rendements de 5 à 10 points de base en 2020, malgré l'environnement économique dégradé. Le marché des bureaux *prime* affiche ainsi un taux de rendement sous les 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin et Munich (2,55 %), Frankfurt et Hamburg (2,75 %), Düsseldorf et Stuttgart (2,90 %) puis Cologne (2,95 %). La même tendance à la baisse est visible sur les *retail centers* spécialisés avec des taux moyens à 4,10 % pour les meilleurs actifs, en revanche les centres commerciaux *prime* ont vu leur taux de rendement remonter à 4,50 %. Les boutiques de pied d'immeuble *prime* des grandes villes ont vu leur taux de rendement se maintenir à 3,04 % (source BNP Real Estate).

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU PAYS-BAS

En 2020, les Pays-Bas ont connu une contraction du PIB de -3,8 % (source CBS), moins importante que la plupart des autres pays européens compte tenu de mesures de restrictions sanitaires moins strictes et d'une politique de soutien massif à l'économie.

Le taux de chômage reste très limité à 3,9 % en décembre 2020, après être passé de 2,9 % en mars à un plus haut de 4,6 % en août.

Affecté par le contexte sanitaire, le volume total d'investissement immobilier aux Pays-Bas a atteint 10,6 milliards d'euros en 2020, en baisse de -20 % par rapport à 2019 (source CBRE) malgré une hausse des volumes d'investissements au quatrième trimestre pour des raisons fiscales (hausse des droits de mutations en 2021).

Le marché des bureaux a ainsi connu une baisse marquée des volumes d'investissements (-50 % à Amsterdam sur un an). Les volumes ont en revanche progressé de +5,6 % sur un an pour le commerce pour atteindre 2,1 milliards d'euros. Le marché de la logistique (4,0 milliards d'euros, en hausse de +63 % sur un an) a été également largement plébiscité par les investisseurs.

Les taux de rendement sur le marché des bureaux restent à des niveaux historiquement faibles, autour de 3,0 % pour les meilleurs actifs et 4,2 % pour le marché de seconde-main avec cependant une différenciation accrue selon les zones et la qualité des biens. Le marché des commerces a été en revanche marqué par une remontée des taux de rendement dans le *high-street retail*, revenus à 3,3 % après avoir touché un plus bas sous les 3,0 %.

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI

Le Royaume-Uni a connu une année 2020 particulièrement mouvementée, marquée par la crise sanitaire et les difficiles négociations avec l'Union Européenne relatives au Brexit. L'économie britannique a vu son PIB se contracter de -9,9 % sur l'année 2020, une baisse marquée par une chute de la consommation des ménages plus forte que dans la plupart des autres pays européens. Le taux de chômage a atteint pour sa part 5 % de la population active à fin novembre 2020.

Note positive, le Royaume-Uni se place aujourd'hui parmi les états plus avancés dans leur campagne de vaccination. Cette bonne dynamique laisse entrevoir pour le pays une sortie de la crise sanitaire plus rapide que la plupart de ses voisins européens.

Sur le plan politique, la fin de l'année 2020 a été marquée par la levée de l'incertitude autour du Brexit. En effet, après de nombreuses discussions, un accord a été trouvé avec l'Union Européenne permettant au Royaume-Uni d'envisager plus sereinement le futur de ses relations économiques avec le continent.

Le marché immobilier en 2020 a été logiquement impacté par cette conjoncture difficile. Le volume d'investissement de l'année en immobilier d'entreprise s'établit ainsi à 42,4 milliards de livres sterling (47 milliards d'euros), soit une baisse de -20 % par rapport à l'année précédente. Le marché a cependant connu un certain rebond au quatrième trimestre avec l'accord concernant le Brexit pour un volume de 12,8 milliards de livres sterling, soit une hausse de +44 % par rapport au troisième trimestre.

Le marché des actifs de bureaux *core* (au centre de Londres notamment) était au cœur de cette dynamique de fin d'année soutenue par l'appétit d'un certain nombre d'investisseurs étrangers attirés par des taux de rendement séduisants en comparaison avec le reste de l'Europe. Le

taux de rendement *prime* dans le centre de Londres est resté stable à 3,5 % au cours de l'année, au-dessus de la plupart des autres capitaux européennes (souvent inférieurs à 3 %).



Wisselwerking 58, Square 58 - Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)

Locataire principal : ABN AMRO

Crédit photo : Paul Starink

Toutes les photographies présentes dans le rapport annuel sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.

► 1.1.5 Contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19

Depuis mars 2020, l'épidémie de la COVID-19 s'est propagée en Europe et notamment en France. En réponse au nombre croissant de cas sur le territoire français, un premier confinement de la population, accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels pour la vie de la nation » tels que les commerces d'équipement de la personne, les cafés restaurants, et la plupart des commerces de détail, à l'exception notamment des pharmacies et des magasins d'alimentation, a été mis en place en France du 17 mars au 11 mai 2020. Dans le cadre de ce premier confinement, le gouvernement a émis des ordonnances et décrets précisant les conditions d'éligibilité aux reports de paiement des loyers et charges des locataires TPE les plus fragilisés par les mesures de fermeture administrative provisoire. De plus, un fonds de solidarité a été instauré ainsi que le déblocage de prêts garantis par l'État sous conditions d'éligibilité.

À compter du déconfinement et de la réouverture de tous les commerces, le pays a connu une reprise économique importante notamment matérialisée par une croissance de

la consommation des ménages (hors alimentaire, énergie et services) de plus de 4 % au troisième trimestre par rapport à la même période en 2019.

Cependant, devant l'ampleur de la reprise épidémique à compter de l'automne 2020, un deuxième confinement, également accompagné d'une fermeture administrative temporaire des commerces « non essentiels » a été mis en place du 30 octobre au 28 novembre 2020. À l'issue de cette période, une réouverture de certains commerces, à l'exception des restaurants, cafés et salles de sports a été autorisée, accompagnée de la mise en place d'un protocole sanitaire adapté (mise en place de jauges...). Dans le cadre de cette nouvelle période de fermeture le gouvernement a accordé un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient les loyers du mois de novembre de leurs locataires de moins de 250 salariés. Pour les locataires qui emploient entre 250 et 5 000 salariés, le crédit d'impôt de 50 % est calculé dans la limite des deux tiers du montant du loyer du mois de novembre.

Au vu de la composition du patrimoine de votre SCPI, principalement en immobilier tertiaire de bureaux, EFIMMO 1 est exposée de manière limitée aux locataires concernés par les fermetures administratives. La Société estime que son exposition aux locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire représente environ 6,3 % du total des loyers annuels de votre SCPI. Par ailleurs, l'exposition aux locataires exerçant une activité de restauration, de cafés ou de salles de sport n'ayant pas pu rouvrir au 28 novembre 2020 représente environ 0,9 % du total des loyers annuels de la Société.

Conformément aux annonces des principales Associations et Fédérations de bailleurs, ainsi qu'aux décrets et ordonnances gouvernementaux, votre Société de Gestion a accordé automatiquement aux locataires TPE et PME concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du premier confinement une mensualisation de leurs loyers et charges ainsi qu'un report de leur paiement étalé sur les six mois suivants la fin de cette période. Votre Société de Gestion a également accordé, aux locataires de moins de 5 000 salariés concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire du deuxième confinement et ne présentant plus d'autres impayés, un abandon des loyers du mois de novembre et bénéficie à ce titre du mécanisme de crédit d'impôt.

Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche malgré tout une bonne résilience en s'établissant à 96 % à fin décembre 2020 (contre 98 % à fin 2019) et à 99 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾. En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élevèrent à 0,1 M€ (0,07 % des loyers facturés), dont 0,05 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,02 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élevèrent à 5,0 M€ (3,5 % de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,5 M€ (0,4 % de la facturation), et de poursuite de négociations pour le solde (3,2 %).

Votre SCPI bénéficie de surcroît d'une forte granularité de son patrimoine (971 unités locatives) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par nombre de locataires, et par secteur d'activité notamment). EFIMMO 1 entame l'année 2021 avec une position financière solide, une trésorerie disponible de plus de 67,2 M€, un taux d'endettement à 17,7 % et très majoritairement sans *covenant* financier sur ses emprunts. EFIMMO 1 est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle.



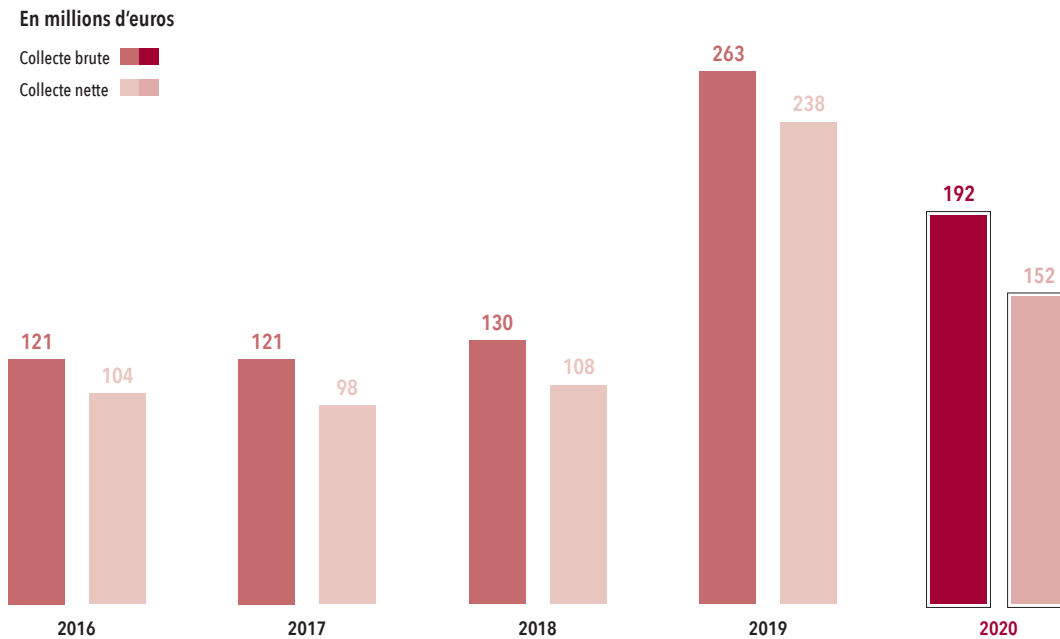
Immeuble « Canopée » - Rue de la Redoute - Guyancourt (78)
Locataire principal : SODEXO

(1) Au 30/03/2021.

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 192,2 M€ (262,8 M€ en 2019) et la collecte nette des retraits à 152,2 M€ (237,5 M€ en 2019). Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



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
2016	623 528 472 €	121 278 080 €	103 666 520 €	4 102 161	10 369	12 127 808 €	230,00 €
2017	686 486 872 €	120 539 320 €	97 793 332 €	4 516 361	11 248	12 053 932 €	230,00 €
2018	756 114 424 €	130 068 220 €	107 828 554 €	4 974 437	12 392	13 006 822 €	230,00 €
2019	908 276 456 €	262 793 075 €	237 546 018 €	5 975 503	14 703	26 279 308 €	237,00 €
2020	1 003 041 008 €	192 238 284 €	152 205 927 €	6 598 954	16 436	19 223 828 €	237,00 €

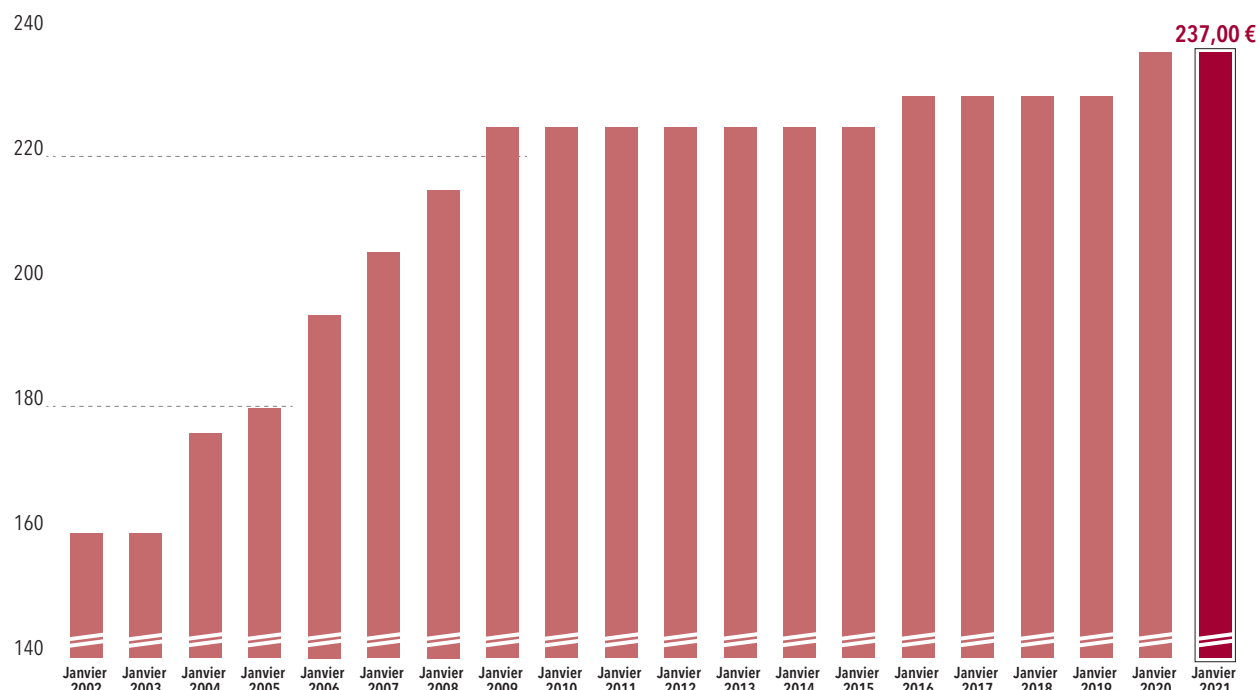
Au cours de l'exercice 2020, le nombre d'associés est passé de 14 703 à 16 436. Parmi eux, seize compagnies d'assurances détiennent 37,87 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2020 (contre 38,32 % au 31 décembre 2019) :

- Oradea (13,87 %) notamment au titre des contrats UNEP Multisélection Plus et UNEP Capitalisation ;
- SwissLife (5,00 %) au titre des contrats Oxygène et SwissLife Stratégic Premium ;
- Suravenir (4,43 %) au titre de divers contrats ;
- Assurance Epargne Pension (3,24 %) notamment au titre des contrats Nortia Panthéa, APREP Capi Plus et APREP Multi Actifs ;
- Spirica (2,92 %) au titre de divers contrats ;
- AVIP (2,36 %) notamment au titre des contrats AVIP Liberté et AVIP Multilib ;
- BPCE Vie (2,24 %) ;
- APICIL (1,45 %) notamment au titre des contrats Frontière Efficiente, Performance Absolue Vie, Liberalys Vie et Fidelis Vie ;
- les compagnies Skandia (0,90 %), CNP Assurances (0,70 %), La Mondiale (0,19 %), Arcalis (0,19 %), HSBC Assurance (0,16 %), Generali (0,15 %), Natixis Life (0,06 %) et Neufilze Vie (0,01 %), au travers de divers contrats en unités de comptes.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Depuis la réouverture du capital en juillet 2002 après la reprise de gestion de la SCPI par SOFIDY, le prix de souscription de la part a évolué comme suit :

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1^{ER} JANVIER

Le prix de souscription a été porté à 237 € le 10 juin 2019.

1.2.2 Fluidité du marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 187 681 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2020. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 811 132 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Ainsi, 623 451 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées en 2020.

Le délai moyen de remboursement est d'une quinzaine de jours, les associés souhaitant retirer leurs parts ont toujours été remboursés dans le mois de leur demande, à condition

que les documents nécessaires aient été transmis en totalité à la Société de Gestion dans le délai requis. Aucune demande de retrait n'a jamais été en suspens.

Par ailleurs, 4 715 parts ont été cédées de gré à gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession). Le nombre de parts ayant fait l'objet d'un retrait ou d'une cession de gré à gré représente 2,9 % du capital au 31 décembre 2020.

Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	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 gestion sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
2016	1 763	85 080	2,37 %	2,12 %	15 jours	-	2 725 €
2017	14 998	109 884	3,04 %	2,77 %	15 jours	-	3 442 €
2018	2 650	107 438	2,44 %	2,21 %	15 jours	-	3 150 €
2019	3 343	119 894	2,48 %	2,06 %	15 jours	-	3 358 €
2020	4 715	187 681	3,22%	2,92 %	15 JOURS	-	4 542 €

(1) Hors décès et succession.

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

▶ 1.3.1 Investissements

Au début de la crise sanitaire, votre Société de Gestion a pris des mesures de prudence visant notamment à abandonner, renégocier ou reporter les investissements engagés avant le 15 mars 2020. Ces mesures ont permis d'évaluer sereinement les impacts de la crise sur les différents marchés immobiliers. La reprise de la dynamique d'investissement s'est effectuée dès le mois de mai. Le programme d'investissement a été relancé de façon active et axé sur la poursuite de la diversification géographique et de la mutualisation des risques.

Dans ce contexte, votre SCPI a poursuivi son développement en 2020 avec la conduite d'un **programme d'investissement sélectif et diversifié de 152,5 M€ frais inclus**.

Ces acquisitions ont porté principalement sur des immeubles de bureaux (137,2 M€ répartis à 49,0 % à Londres, 21,6 % en régions, 21,1 % à Amsterdam et 8,2 % en Île-de-France) privilégiant des actifs qualitatifs, notamment au regard de critères géographiques et environnementaux, dans des quartiers de bureaux ou des zones tertiaires établies et bénéficiant de flux de loyers sécurisés. En outre, votre SCPI a également investi dans trois fonds d'investissement immobiliers professionnels de diversification pan-européen spécialisés en logistique pour un montant de 15,3 M€ et pris l'engagement d'investir dans un fonds spécialisé en bureaux situés dans les pays scandinaves. Les investissements ont permis d'accroître le patrimoine d'EFIMMO 1 de 10,2 % en valeur hors droits par rapport à la fin de l'exercice précédent.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'établit à 5,2 % (contre 5,7 % en 2019), ce qui constitue une performance supérieure aux standards actuels du marché au regard de la qualité des biens acquis et du caractère sécurisé des flux locatifs.

PRÉSENTATION DES OPÉRATIONS RÉALISÉES

Les investissements de l'exercice ont porté sur huit acquisitions d'immeubles de bureaux (dont trois au travers des participations dans des SCI ad hoc contrôlées et gérées par SOFIDY) totalisant 31 087 m² et quatre prises de participations minoritaires dans des fonds immobiliers de diversification non gérés par SOFIDY. Ces investissements ont ainsi porté sur :

- un ensemble immobilier - 4 chemin du Ruisseau à Lyon/Écully (69) - 8,6 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé au sein de la zone tertiaire lyonnaise de Techlid en entrée de la ville de Lyon, à proximité immédiate du boulevard périphérique et des accès autoroutiers. L'actif, construit en 2001 par Sogelym, développe 4 318 m² et est loué à 92 % auprès de 4 locataires avec une durée moyenne résiduelle des baux de 7,4 ans ;
- un ensemble immobilier - 10/12 rue du Président Herriot à Nantes (44) - 8,9 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans l'hyper centre-ville de
- Nantes entre la place Bretagne et la place Viarme, à proximité immédiate des transports en commun. L'actif de 2 728 m² est loué auprès de 6 locataires avec une durée moyenne résiduelle des baux de 5,8 ans ;**
- un ensemble immobilier - 7/9 allées Haussmann à Bordeaux (33) - 7,6 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 674 m² situé dans le centre-ville de Bordeaux, au sein du quartier des Chartrons, à proximité immédiate de la Place Ravezies. Cette acquisition vient consolider la position de votre SCPI sur cette localisation puisque cet immeuble jouxte un autre investissement réalisé en 2019. L'actif est loué auprès de 6 locataires sur 2 436 m² ;
- un ensemble immobilier - 139 rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (92) - 11,3 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 460 m² situé dans la ZAC Léon Blum d'Issy-les-Moulineaux, à proximité immédiate des transports en commun. L'immeuble est loué à la SAS VDM, société opérant dans le secteur du numérique, avec une durée de 9 ans ferme à partir de l'acquisition. Le prix de revient s'établit à 4 600 €/m² frais inclus, très compétitif au vu de la localisation. La seule surface vacante au moment de l'acquisition (270 m²) a été relouée depuis, générant un revenu complémentaire ;
- un ensemble immobilier - Wisselwerking 58, Square 58 à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas) - 29,0 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 6 dont EFIMMO 1 détient 47,5 % du capital. L'actif est situé dans le quartier de Zuidooost à Diemen, à moins de 10 minutes de l'hyper centre d'Amsterdam et est bien desservi par les transports en commun. Livré en 2002 et labellisé « Grade A » en terme de performance énergétique, l'immeuble développe une surface de 19 385 m² en quote-part 100 % et est entièrement loué à ABN AMRO (participation de l'État hollandais) avec une durée ferme résiduelle du bail de 7,5 ans à l'acquisition ;
- un ensemble immobilier - 51 avenue de Hambourg à Marseille (13) - 4,5 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 184 m² situé sur un axe passant, à proximité d'autres immeubles sièges régionaux, dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille. L'immeuble est loué à la société RTE, gestionnaire de réseau de transport d'électricité français, avec une durée ferme résiduelle du bail de 4 ans à l'acquisition ;
- un ensemble immobilier - 20 Vauxhall Bridge Road à Londres (Royaume-Uni) - 35,6 M€ (40,0 M€)** : Acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 7 dont EFIMMO 1 détient 50,0 % du capital. L'actif est situé dans le quartier de Victoria, à 150 m de la station de métro Pimlico. L'immeuble développant une surface utile de 7 914 m² en quote-part 100 % est entièrement loué à Penguin Random House (Groupe Bertelsmann), leader mondial de l'édition de livres spécialisés, pour une durée ferme résiduelle du bail de 11 ans à l'acquisition ;

- **un ensemble immobilier - 2/14 Bunhill Row à Londres (Royaume-Uni) - 24,5 M€ (27,2 M€) :** Acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 7 dont EFIMMO 1 détient 50,0 % du capital. L'actif est situé dans la partie Nord de la "City", le quartier d'affaires londonien, à proximité de 3 stations de métro (Moorgate, Liverpool Street et Old Street). L'immeuble faisant l'objet d'un bail emphytéotique de 135 ans (*leasehold*), développe une surface utile de 7 117 m² en quote-part 100 % et est entièrement loué à The University of Law Limited pour une durée ferme résiduelle de 14 ans à l'acquisition.

Votre SCPI a également pris trois nouvelles participations dans les fonds immobiliers suivants :

- **GreenOak Europe Core Plus Logistics - 2,5 M€ :** Investissement correspondant aux appels de fonds réalisés au cours de l'exercice au bénéfice d'un fonds, géré par GreenOak Europe, dédié aux actifs logistiques situés dans des zones d'activités établies en Europe, dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10 M€. EFIMMO 1 poursuit ainsi sa stratégie de diversification de ses investissements. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds ;
- **Blackstone Property Partners Europe - 10,0 M€ :** Investissement correspondant aux appels de fonds réalisés au cours de l'exercice au bénéfice d'un fonds, géré par Blackstone, dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10 M€. Ce fonds détient un portefeuille immobilier de qualité en Europe et bénéficie d'une diversification géographique et sectorielle

importante (logistique 58 %, bureaux 18 %, résidentiel 16 % et commerces 8 %). L'ensemble des tirages ont été réalisés ;

- **Niam Nordic Core-Plus :** Engagement de 10,0 M€ pris dans le fonds de diversification Niam Nordic Core-Plus III. Ce fonds, géré par Niam, a pour objectif d'investir principalement dans des actifs de qualité situés en Europe du Nord (Norvège, Suède, Finlande et Danemark) bénéficiant d'une diversification sectorielle (bureaux, résidentiel, logistique, commerces,...). Les tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

Votre SCPI a par ailleurs été appelée à verser les fonds au bénéfice d'une participation dans laquelle un engagement a été pris au cours de l'exercice précédent à savoir :

- **European Logistics Fund - 2,8 M€ :** six appels de fonds d'un montant total de 2,8 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification, géré par BNP Paribas REIM, dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 11,1 M€ en juillet 2019. Pour rappel, ce fonds est dédié aux actifs logistiques de qualité *core*, entièrement loués, situés dans des zones d'activités établies, principalement le long des grandes dorsales de transport en Europe de l'Ouest. À ce jour, 9,5 M€ de cet engagement ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 55.



Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)
Locataire principal : The University of Law
Crédit photo : Cushman & Wakefield

LE RESPECT DES CRITÈRES FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENT

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

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

L'emplacement des actifs est resté, en 2020 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, 100 % des sommes investies en direct et via des prises de participations contrôlées au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles de bureaux situés en région parisienne (Issy-les-Moulineaux), en province dans les métropoles régionales attractives (Lyon, Nantes, Bordeaux, Marseille) et à l'étranger dans des grandes capitales européennes (Amsterdam et Londres), dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, la fluidité de leur marché locatif et la qualité de leur desserte par la route et en transport en commun.

La sécurité des investissements passe également par la recherche de baux avec des loyers contenus assortis de durées fermes longues et de locataires de qualité tels que RTE (gestionnaire de réseau de transport d'électricité français), ABN AMRO Bank, Penguin Random House (Groupe Bertelsmann), The University of Law Limited, Groupe Open, Publicis, AG2R et des établissements publics (Nantes Métropole) pour ce qui est de l'exercice écoulé.

Les actifs visés sont des immeubles de bureaux bien desservis, répondant à une forte demande, offrant des surfaces adaptées et modulables aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs, y compris pour un télétravail qui va, certes, se développer en sortie de crise mais de manière raisonnée.

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement et convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps, EFIMMO 1 s'attache à acquérir des actifs certifiés ou labellisés et à réaliser des travaux d'amélioration de performance énergétique et environnementale.

- **la mutualisation des risques :**

EFIMMO 1 s'est attachée en 2020 à privilégier une politique d'investissement sélective et mutualisée concentrée sur la qualité des emplacements, la granularité des actifs, la diversification géographique et la prudence de gestion du risque locatif.

Les investissements de l'exercice ont porté sur 8 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées) et 22 nouveaux baux (hors parkings) offrant une durée résiduelle moyenne pondérée de 10 ans et 9 mois au 31 décembre 2020.

Avec 971 actifs immobiliers, essentiellement composée de petites et moyennes surfaces (66 % des revenus locatifs sont issus de surface de bureaux inférieures à 5 000 m²), répartis en France et en Europe, EFIMMO 1 bénéficie d'un des patrimoines les plus diversifiés du monde des SCPI en nombre d'actifs locatifs et fait de la mutualisation des risques et du patrimoine la pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Principaux locataires » (cf. page 23) illustre la mutualisation du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 30 principaux locataires représentent 49,3 % des loyers répartis sur 131 unités locatives.



Immeuble « Val d'Écully » - Chemin du Ruisseau - Écully (69)

Locataire principal : Centum Adetel Groupe

Crédit Photo : JLL

► 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Au vu du niveau de trésorerie disponible, EFIMMO 1 a privilégié l'emploi de ses fonds propres en 2020 pour réaliser son programme d'investissement sans recourir immédiatement à de nouvelles lignes de crédit long terme.

Toutefois, dans le cadre de la gestion dynamique de son endettement, la SCPI est engagée dans le processus de financement des dernières acquisitions et de refinancement de certains emprunts existants afin de profiter des taux historiquement bas.

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire détenue directement par EFIMMO 1 s'établit à 229,5 M€. En intégrant la quote-part de la dette logée dans les participations financières contrôlées, la dette bancaire globale s'élève à 276,0 M€.

La dette bancaire présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 17,7 % au 31 décembre 2020 contre 20,3 % au 31 décembre 2019 ;

- un coût moyen de la dette de 1,77 % sur l'exercice 2020 (contre 1,92 % en 2019) et un coût instantané de 1,72 % au 31 décembre 2020 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 92,3 %, le solde (7,7 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée⁽¹⁾ de 5 ans et 6 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 9 ans et 6 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de douze banques distinctes et sont très majoritairement amortissables.

Les garanties mises en place au bénéfice des banques sont de simples privilèges de prêteur de deniers ou autres inscriptions hypothécaires et très majoritairement sans *covenant financier*.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽²⁾ au 31 décembre 2020 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,18 et 1,17.

► 1.3.3 Arbitrages

Dans les limites fixées par la réglementation en vigueur sur les SCPI, la Société de Gestion a mené une politique d'arbitrages active en 2020 en saisissant l'opportunité de vendre un actif situé à Paris dégageant une plus-value significative et de céder des biens immobiliers, arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Parmi les opérations d'arbitrages réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé à la vente de :

- une surface de bureaux de 2 540 m² située rue de Courcelles à Paris (8^{ème}) faisant suite à une offre non sollicitée de la part d'un promoteur concomitamment au départ du locataire en place pour un prix net vendeur de 35,2 M€. Pour mémoire, la dernière valeur d'expertise de l'actif avant la prise en compte de l'offre de l'acquéreur par l'expert, s'établissait à 23,0 M€ au 31/12/2018, soit un écart de 53 % avec le prix de vente. Cette cession réalisée dans des conditions très favorables pour la SCPI a permis de dégager une plus-value nette de 13,3 M€ (soit 2,02 € par part) et fait ressortir un taux de rendement interne de +14 % depuis son acquisition en 2015 ;
- une surface de bureaux libérée par le locataire durant l'exercice de 497 m² située à Lattes (34) pour un prix net vendeur de 730 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 156 K€ ;
- une surface de bureaux de 689 m² située à Montpellier (34) pour un prix net vendeur de 700 K€ dégageant une moins-value de 227 K€ ;
- quatre surfaces de bureaux vacantes situées à Horbourg-Wihr (68), représentant une surface globale de 597 m² pour un prix net vendeur total de 608 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 129 K€ ;
- deux surfaces de bureaux libres depuis 2019 situées à Évry (91) représentant une surface globale de 533 m² pour un prix net vendeur total de 430 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 17 K€ ;
- une surface à usage d'activité de 1 861 m² vacante depuis 2018 située à Saint-Fargeau (77) pour un prix net vendeur de 400 K€ dégageant une moins-value de 100 K€ ;
- deux surfaces de bureaux libérées par les locataires durant l'exercice situées à Tremblay-en-France (93) représentant une surface globale de 380 m² pour un prix net vendeur total de 350 K€ dégageant une moins-value de 93 K€ ;
- quatre surfaces de bureaux vacantes situées à Marseille (13) représentant une surface globale de 135 m² pour un prix net vendeur total de 339 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 113 K€ ;
- une surface de bureaux de 112 m² libérée par le locataire durant l'exercice située à Lisses (91) pour un prix net vendeur de 125 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 44 K€ ;
- une surface de bureaux de 70 m² vacante depuis 2012 située à Courcouronnes (91) pour un prix net vendeur de 92 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 21 K€.

(1) La durée d'un portefeuille d'emprunts mesure la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû de l'ensemble des emprunts compte tenu de son amortissement.

(2) L'effet de levier d'EFIMMO 1 calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmentée du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisée 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.

À titre d'information, l'ensemble de ces actifs, à l'exception de l'actif situé rue de Courcelles à Paris acheté en 2015, ont été acquis entre 2002 et 2007.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 15 211 592 € et permettent d'afficher les performances suivantes :

Total des prix de vente	Total des plus ou moins-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (sur la base de la dernière valeur d'expertise connue)	Total des prix de vente vs total des valeurs d'expertise ⁽¹⁾
38 959 775 €	13 406 321 €	37 917 907 €	+ 2,7 %

(1) L'immeuble situé rue de Courcelles était valorisé 23,0 M€ lors de la campagne d'expertise réalisée en décembre 2018. Depuis l'offre de 35,2 M€ reçue fin 2019, l'expert a retenu ladite offre comme base de valorisation.

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'actifs de 2,5 % HT du prix de vente net vendeur. Cette commission s'élève à 973 994 € HT en 2020.

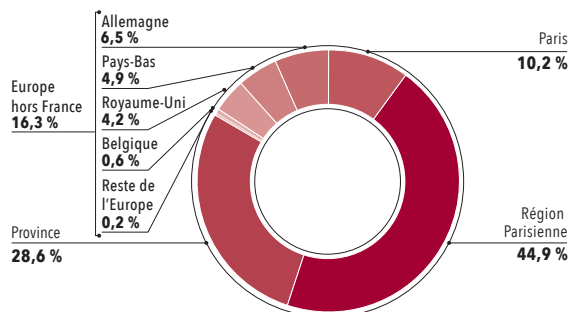


Immeuble « Saint Clair » - 5/7 avenue de Poumeyrol - Caluire et Cuire (69)
Locataires : Cabot Financial France et Transdev

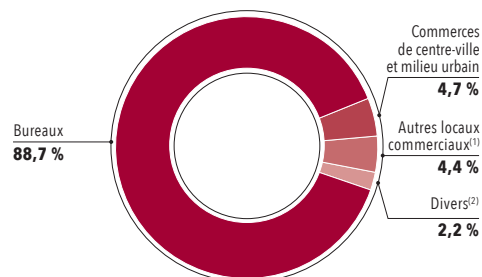
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2020

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs, le patrimoine total d'EFIMMO 1 se décompose de la manière suivante :

Par répartition géographique



Par typologie d'actif



(1) La catégorie « Autres locaux commerciaux » correspond aux moyennes surfaces de périphérie, commerces de vente aux professionnels et galeries de centres commerciaux.

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

(3) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 34).

À fin 2020, suite aux acquisitions et arbitrages intervenus pendant l'exercice et à la revalorisation du portefeuille existant, le patrimoine est composé à 88,7 % de bureaux, à 9,1 % de murs de commerces et à 2,2 % sur les autres classes d'actifs investies.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	LOG ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾	TOTAL 2020	TOTAL 2019
Paris	9,6 %	0,5 %	-	-	-	-	0,1 %	-	10,2 %	12,5 %
Région Parisienne	43,1 %	1,1 %	0,2 %	-	0,1 %	0,3 %	-	-	44,9 %	47,9 %
Province	24,0 %	1,4 %	1,6 %	0,4 %	0,3 %	0,6 %	0,3 %	-	28,6 %	26,9 %
Allemagne	6,1 %	-	-	-	-	-	0,3 %	-	6,5 %	6,4 %
Belgique	-	0,1 %	-	-	0,4 %	-	-	-	0,6 %	0,6 %
Pays-Bas	1,8 %	1,5 %	1,4 %	-	-	-	0,2 %	0,1 %	4,9 %	3,4 %
Royaume-Uni	4,1 %	-	-	-	-	-	0,1 %	-	4,2 %	-
Reste de l'Europe	-	-	-	-	-	-	0,2 %	-	0,2 %	2,3 %
TOTAL 2020	88,7 %	4,7 %	3,2 %	0,4 %	0,8 %	0,9 %	1,2 %	0,1 %	100,0 %	
TOTAL 2019	88,6 %	5,5 %	3,4 %	0,5 %	0,8 %	0,6 %	0,5 %	0,5 %		100,0 %

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2020 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾	TOTAL 2020	TOTAL 2019
Paris	20 358	1 089	-	-	-	-	-	21 448	3,8 %
Région Parisienne	183 550	10 136	962	-	1 157	3 224	-	199 029	35,6 %
Province	185 669	13 283	27 841	9 628	2 880	5 102	-	244 403	43,8 %
Allemagne	39 066	-	-	-	-	-	-	39 066	7,0 %
Belgique	-	1 413	798	-	4 629	-	-	6 840	1,2 %
Pays-Bas	9 208	10 896	20 181	-	-	-	772	41 057	7,4 %
Royaume-Uni	6 553	-	-	-	-	-	-	6 553	1,2 %
TOTAL 2020	444 404	36 817	49 782	9 628	8 666	8 326	772	558 395	100,0 %
TOTAL 2020 (%)	79,6 %	6,6 %	8,9 %	1,7 %	1,6 %	1,5 %	0,1 %		100,0 %

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

AUTRES INFORMATIONS

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 461 €/m² au 31 décembre 2020 contre 2 383 €/m² à fin 2019. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 707 €/m² à la fin de l'exercice 2020 contre 2 677 €/m² en 2019.

À titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2020 sont :

- l'immeuble de la rue Vivienne à Paris (2^{ème}) pour 58,6 M€ ;
- l'immeuble Terrasses Bellini à La Défense - Puteaux (92) pour 55,7 M€ ;
- l'immeuble Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne) pour 48,6 M€ ;
- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 45,8 M€ ;
- l'immeuble Euroissy à Roissy-en-France (95) pour 42,8 M€.

▶ 1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2020, le patrimoine fortement mutualisé est constitué de 971 unités locatives. Les trente principaux locataires (loyers supérieurs à 0,8 % du total des loyers de la SCPI) témoignent d'une grande solidité et représentent près de 49,3 % des loyers répartis sur 131 unités locatives. Ces derniers sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers		Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers
PUBLIC/ PARAPUBLIC	42	4,6 %	GRUPE BOUYGUES	5	1,4 %
GRUPE BERTELSMANN ⁽¹⁾	3	3,8 %	ASSYSTEM	5	1,3 %
MALAKOFF MÉDÉRIC	1	2,8 %	PÔLE EMPLOI	3	1,3 %
GRUPE VOLKSWAGEN	2	2,6 %	ORANGE	3	1,2 %
GRUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	4	2,1 %	DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GMBH	1	1,2 %
GRUPE RALLYE/ CASINO	14	2,0 %	BNP PARIBAS	4	1,2 %
GRUPE ALTRAN	6	1,9 %	GRUPE ATLANTIC	1	1,1 %
ABN AMRO BANK N.V. ⁽¹⁾	1	1,9 %	ADECCO GRUPE FRANCE	3	1,0 %
SODEXO EN FRANCE ⁽¹⁾	1	1,7 %	SAFEGE	1	1,0 %
THE UNIVERSITY OF LAW LIMITED ⁽¹⁾	1	1,6 %	GRUPE SGD	1	0,9 %
ACERGY FRANCE ⁽¹⁾	1	1,6 %	HAGV HAUSARTZLICHE	1	0,9 %
SYMRISE	1	1,6 %	GRUPE CARREFOUR	4	0,9 %
SNCF	7	1,6 %	GRUPE CRYSTAL / ERCOM	2	0,9 %
BPCE	6	1,5 %	GRUPE AMAP	1	0,8 %
BOSE	1	1,4 %	TOTAL	131	49,3 %
DEUTSCHE APOTHEKER UND ARZTEBANK	5	1,4 %			

(1) Montant des loyers au prorata du pourcentage de détention d'EFIMMO 1 dans les sociétés contrôlées.



Rue Vivienne - Paris (2^{ème})
Locataires principaux : Fremantle, BMG & BRUT

1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

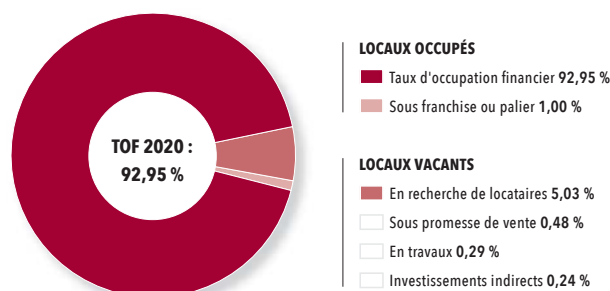
1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par EFIMMO 1 s'établit à 92,95 % au titre de l'exercice 2020 contre 93,59 % l'année précédente.

Au 31 décembre 2020, la vacance est répartie sur 76 unités locatives. L'immeuble situé à La Défense, Puteaux (92), libéré par Seppic en janvier 2019 et ayant fait l'objet de travaux de rénovation, concentre à lui seul 15,2 % de la vacance financière de 2020. Ce dernier fait actuellement l'objet de marques d'intérêt de plusieurs prospects. Le solde de la vacance financière est réparti de manière granulaire sur les autres lots vacants du patrimoine.

Le taux d'occupation financier est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. La vacance financière de 7,05 % correspond à un manque à gagner locatif de 7 022 227 € et dont l'essentiel fait l'objet d'actions de relocation ou de restructuration.

À noter que le calcul du taux d'occupation financier prend en compte par « transparisation » les taux d'occupation financiers des actifs détenus de façon indirecte dans les participations contrôlées et non contrôlées.



1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2020	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	14	26 204 m ²	3 418 296 €	3 579 110 €
Relocations	39	11 872 m ²	2 569 950 €	3 053 479 €
Despécialisations	1	113 m ²	41 891 €	41 891 €
TOTAL	54	38 189 m²	6 030 137 €	6 674 481 €
Locations	2	1 300 m ²	-	122 307 €

En 2020, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 41 locaux (dont 32 surfaces de bureaux et 9 commerces) portant sur 13 172 m² (dont 11 319 m² de bureaux) ainsi que 227 emplacements de stationnement, en renouvelant 14 baux et en réalisant une cession de bail avec despécialisation. Ces opérations de gestion locative ont ainsi permis de revaloriser les loyers annuels des locataires sortants concernés de +11 % en 2020, soit environ 600 K€ de revenus annuels complémentaires pour la SCPI. Le potentiel de réversion des loyers à la hausse peut être à la fois un véritable réservoir de création de valeur future pour la SCPI mais aussi un excellent amortisseur en cas de conjoncture économique défavorable.

Parmi les 39 relocations réalisées au cours de l'exercice 2020, ci-après les principales variations :

- rue Vivienne - Paris (75) : Deux relocations de 885 m² et 683 m² respectivement à des loyers annuels de 624 K€ HT HC et 469 K€ HT HC, soit une hausse globale de +60 % par rapport aux loyers précédents. Ces relocations font suite à la libération partielle de surface du locataire principal dans le cadre de son renouvellement. Les relocations et le renouvellement, réalisés sans période de vacance, ont permis d'obtenir un taux d'occupation physique de l'actif de 100 % et d'augmenter les revenus locatifs annuels de l'immeuble de 1 682 K€ HT HC à 2 373 K€ HT HC soit une hausse de +41 % ;
- rue Vercingétorix - Paris (75) : Relocation de 846 m² à une entreprise de formation pour un loyer annuel de 295 K€ HT HC, soit une hausse de +46 % par rapport au loyer précédent. Cette augmentation de loyer génératrice de valeur s'explique par des travaux importants (581 K€ au total) rendant désormais ces surfaces accessibles au public (ERP) ;
- rue Cabanis - Paris (75) : Relocation de 214 m² à un loyer annuel de 101 K€ HT HC, soit une hausse de +82 % par rapport au loyer précédent. Cette opération intervient suite à la libération anticipée des locaux par l'ancien locataire ;
- avenue Jean Jaures - Colombes (92) : Relocation de 961 m² à un loyer annuel de 163 K€ HT HC (le loyer précédent était de 198 K€). Cette relocation à la valeur locative de marché a été réalisée dans le cadre d'une extension d'un locataire existant ;
- rue des mimosas - Cannes (06) : Relocation de 110 m² à un loyer annuel de 40 K€ HT HC (le loyer précédent était de 63 K€). Cette relocation intervient dans le cadre d'un changement d'usage des locaux et de la relocation à un locataire unique ;
- rue Madame de Sanzillon - Clichy (92) : Relocation de 230 m² à un loyer annuel de 44 K€ HT HC (le loyer précédent était de 55 K€).

Les actions menées par les équipes de gestion au cours de l'exercice 2020 ont parfois permis d'obtenir des hausses sensibles de loyers sur certains actifs compensées partiellement par quelques baisses reposant sur des assiettes de loyers plus faibles. Il est à noter au global, une hausse entre les loyers précédents et les loyers obtenus, de +18,8 % en année pleine en ce qui concernent les relocations.

Côté location, deux opérations ont été réalisées au cours de l'exercice à savoir la prise à bail de l'extension de 1 030 m² réalisée sur l'immeuble situé à Seclin (59) pour le compte du locataire en place moyennant un loyer annuel de 56 K€ HT HC et la prise à bail du local de 270 m² sur l'actif situé rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (92) acquis en juin 2020 et vacant à l'acquisition, générant un loyer annuel complémentaire de 67 K€ HT HC.

Quant aux renouvellements, ils ont permis d'augmenter les revenus locatifs de +4,7 % par rapport aux anciens loyers. Cette hausse s'explique principalement par le renouvellement du bail du locataire principal de l'actif situé rue Vivienne à Paris (75) sur une surface de 2 296 m² à un loyer annuel de 1 280 K€ HT HC (soit +28 % par rapport à l'ancien loyer), compensée partiellement par la baisse de loyer de 77 K€ octroyée à sept locataires appartenant au même groupe dans le cadre de l'accord conclu en décembre 2019.

Durant l'exercice, un local commercial situé à Angers (49) a fait l'objet d'une cession de bail avec changement d'activité du locataire entraînant la perception d'une indemnité de déspecialisation de 20 K€ au bénéfice d'EFIMMO 1.

► 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés sur l'exercice 2020 s'établissent à 81 873 491 € HT HC contre 78 399 939 € HT HC en 2019. Au vu de la composition du patrimoine de votre SCPI, principalement en immobilier tertiaire de bureaux, EFIMMO 1 est exposée de manière limitée aux locataires concernés par les fermetures administratives. Dans ce contexte, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2020 affiche une bonne résilience en s'établissant à 96 % à fin décembre 2020 (contre 98 % à fin 2019) et à 99 % à la date de rédaction du présent document⁽¹⁾.

En 2020, les franchises et abandons de loyers accordés aux locataires s'élèvent à 0,1 M€ (0,07 % des loyers facturés), dont 0,05 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,02 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élèvent à 5,0 M€ (3,5 % de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,5 M€ (0,4 % de la facturation), et de poursuite de négociations pour le solde (3,2 %).

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2020, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux risques sont à signaler :

Une provision pour risque de 365 430 € constituée au 31 décembre 2019 a été intégralement reprise au 31 décembre 2020 :

- EFIMMO 1 a conclu en qualité d'acquéreur, une promesse unilatérale de vente portant sur un ensemble immobilier à usage principal de bureaux et versé une indemnité d'immobilisation. Après la signature de la promesse de vente, la situation locative du bien s'est sensiblement dégradée. Les conditions essentielles de la promesse n'étant plus réunies, EFIMMO 1 a décidé de se retirer de la transaction en sollicitant la libération de l'indemnité d'immobilisation. Le vendeur s'y est opposé et entend conserver ladite indemnité. Une procédure contentieuse a été initiée à l'encontre du vendeur et une provision pour risque a été constituée au 31 décembre 2020 ;
- dans le cadre du renouvellement d'un bail d'un actif commercial situé dans le Finistère (29), le locataire réclame un loyer inférieur et une prise d'effet rétroactive. Compte tenu du risque encouru, une dotation complémentaire a été comptabilisée sur l'exercice 2020.

- dans le cadre de la vente de l'immeuble situé rue de Courcelles à Paris (8^{ème}), EFIMMO 1 devait préalablement procéder à la régularisation d'une servitude avec le propriétaire voisin. Ce dernier réclamait en contrepartie une indemnité de 365 430 €. Une provision pour risque dudit montant avait été constituée au 31 décembre 2019. La situation n'ayant pu être régularisée avant le transfert de propriété, le montant de l'indemnité a été déduit du prix de vente avec charge à l'acquéreur de régulariser la situation. Suite à la vente, la provision a été intégralement reprise.

(1) Au 30/03/2021.

▶ 1.4.5 Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. ».

Au 31 décembre 2020, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2019		3 248 861 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2020	-56 619 €	
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-2 838 192 €	
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2020	+441 450 €	
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2020		795 500 €

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2020 au titre des gros entretiens ont concerné :

- la réfection de la toiture de l'immeuble situé place Victor Hassebroucq à Tourcoing (59) pour 34 K€ ;
- L'entretien de la façade et la refecton de la toiture d'une partie de l'ensemble immobilier situé place Verrazzano à Lyon (69) pour 23 K€ ;

À noter que la reprise de provision de 2 838 K€ correspond aux travaux de gros entretiens initialement prévus en 2020, reclassés ou annulés au cours de l'exercice ou reportés sur les cinq prochaines années.

Par ailleurs, les dépenses significatives de renouvellement ou d'amélioration d'un élément d'actif sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les déductions d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves.

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 5 167 K€ ont concerné principalement :

- rue des Arts - Lille (59) - 1 181 K€ : rénovation de la totalité des surfaces de bureaux en vue de sa relocation ;
- avenue Georges Clémenceau - Nanterre (92) - 628 K€ : rénovation de plusieurs plateaux de bureaux ;
- rue de Paris - Boulogne-Billancourt (92) - 488 K€ : rénovation de plusieurs plateaux de bureaux de l'immeuble suite aux départs de locataires et reloués depuis ;
- rue Raymond Losserand/boulevard Brune - Paris (75) - 484 K€ : remplacement de diverses installations techniques (climatisation,...) de l'immeuble ;
- rue de la Renaissance - Antony (92) - 352 K€ : remplacement de diverses installations techniques (centrale de traitement de l'air,...) et rénovation du hall sur l'immeuble ;
- avenue de Westphalie - Montigny-le-Bretonneux (78) - 297 K€ : remplacement de diverses installations techniques (climatisation, volets électriques) sur l'immeuble de bureaux ;
- avenue Ampère - Montigny-le-Bretonneux (78) - 271 K€ : rénovation de plusieurs plateaux de bureaux.

Les immobilisations de création s'élèvent à 4 520 K€ et concernent principalement :

- rue Marco Polo - Labège (31) - 3 602 K€ : règlement des premiers appels de fonds du contrat de promotion immobilière de l'immeuble ;
- rue Childebert - Lyon (69) - 210 K€ : travaux visant la transformation de surfaces de bureaux en commerces ;
- rue de la Pointe - Seclin (59) - 171 K€ : solde des travaux d'extension de l'immeuble visant à augmenter la surface locative de 1 030 m² (atelier de confection) et louée au locataire principal ;
- avenue Ampère - Montigny-le-Bretonneux (78) - 162 K€ : installation d'un système de climatisation.

1.5 DÉMARCHE ESG

1.5.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG





Le secteur du bâtiment et de la construction affiche une empreinte environnementale significative. Il consomme plus de 40 %⁽¹⁾ de l'énergie en Europe et contribue à hauteur de 30 % aux émissions de gaz à effet de serre (GES). En France, il représente 44 %⁽²⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports (31,7 %), et 25 % des GES.

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Elle considère en outre

qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires :

	GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE 	CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ 	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 	SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES 
Engagements au niveau des fonds	Définition d'une politique d'investissement responsable (politique d'exclusion, détermination d'une notation ESG des nouveaux investissements et à terme de l'ensemble du patrimoine...)	Analyse et prise en compte des risques et opportunités liés au changement climatique et à l'impact sur la biodiversité	Participation au financement de l'économie réelle au travers des investissements et des actions de gestion immobilière, contribution à la création d'emplois et soutien de la consommation de proximité	Attention particulière portée à la transparence et à la communication régulière sur la performance extra-financière Implication des locataires dans la démarche ESG
Engagements au niveau de la Société de Gestion	Mise en place d'une gouvernance de la démarche ESG Plan d'actions pour faire progresser la parité dans les équipes de management	Déploiement de plans d'actions visant à réduire les impacts directs sur le changement climatique Contribution à la mesure de l'empreinte carbone des opérations du Groupe	Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs Diversité et développement des talents comme levier de croissance	Mesure d'insertion des talents locaux Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages Renforcement de la politique d'achats responsables

1.5.2 Gouvernance de la démarche

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée :

Le comité ESG du Groupe Tikehau est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe.

Un comité ESG de SOFIDY a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions du Groupe ;

- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;

- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;

- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des **groupes de travail** qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation des fonds, les mesures citoyennes au sein de la Société de Gestion.

(1) Commission européenne (<http://www.europarl.europa.eu/factsheets/fr/sheet/69/efficacite-energetique>).

(2) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016 (www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exi-gences-reglementaires-construction-des-batiments).

► 1.5.3 Mise en oeuvre pour EFIMMO 1

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

La politique d'investissement responsable de SOFIDY repose sur :

- une politique d'exclusion stricte de certains secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la Société ont été démontrés ;
- la mise en place de critères ESG et d'un système de notation des actifs immobiliers permettant de déterminer un score ESG du fonds ;
- un objectif d'amélioration du score ESG du fonds dans le temps.

POLITIQUE D'EXCLUSION

La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau et appliquée par SOFIDY couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères les plus objectifs possible. En décembre 2020, quatre secteurs sont exclus de l'univers d'investissement :

- Les armes controversées ;
- La prostitution et la pornographie ;
- Le charbon thermique⁽¹⁾ ;
- Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif⁽²⁾.

Par ailleurs, le Groupe Tikehau a défini une liste de surveillance visant à identifier les secteurs, géographies (pays non coopératifs ou sanctionnés...) et comportements (allégation de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent...) qui nécessite une attention particulière voire une consultation obligatoire du comité ESG dans certains cas.

Les investissements dans des actifs ou des émetteurs pouvant présenter des risques spécifiques en matière d'ESG sont par ailleurs soumis à l'approbation du Comité ESG au cas par cas.

NOTATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

SOFIDY a développé une grille de notation ESG de ses actifs immobiliers afin d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition et de suivre l'amélioration de la notation tout au long de la période de détention de l'actif. Cette grille est adaptée en fonction du type d'actif considéré (bureaux, commerces, hôtellerie, camping, logistique, logement, etc.).

L'ensemble des nouveaux investissements fait ainsi l'objet d'une notation ESG, l'analyse de ce score est intégrée à la prise de décision d'investissement en complément des critères immobiliers et financiers notamment. Cette grille de notation permet d'évaluer le potentiel environnemental, social et de gouvernance des actifs en phase d'acquisition sur la base de 23 critères regroupés en trois thématiques :

- Gouvernance - analyse des locataires et risque de controverse lié à leurs activités ;
- Environnement - analyse du type de construction, de la réversibilité des immeubles, de l'état des risques naturels, technologiques et de pollution, du niveau de performance énergétique et de la proximité des transports en commun ;
- Social - respect des normes d'hygiène et de pollution, accessibilité PMR (personne à mobilité réduite) pour les bâtiments recevant du public.

Cette grille de notation ESG est également en cours de déploiement sur l'ensemble du patrimoine détenu afin de déterminer un score ESG du fonds. L'objectif étant, à terme, de faire progresser ce score par des actions concrètes sur les actifs les moins vertueux (démarche « Best in progress »).

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion identifient et mettent en oeuvre les axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

Afin de remplir pleinement cet objectif, SOFIDY a mis en place un partenariat avec deux acteurs :

- la société Deepki qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer la performance énergétique ;
- la société Green Soluce, un cabinet de conseil indépendant spécialisé dans l'immobilier et la ville durable.

À titre illustratif, EFIMMO 1 a engagé des travaux de restructuration sur l'immeuble situé à Labège (31) visant à transformer l'actif en un immeuble neuf certifié BREEAM Good ainsi que des travaux de rénovation d'un actifs très bien situé à proximité du Prado à Marseille (13) visant à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et les performances énergétiques grâce à une isolation par l'extérieur.

(1) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au charbon thermique.
 (2) Entreprises exposées à plus de 30 % de leur chiffre d'affaires au tabac et à la marijuana.

► 1.5.4 Impliquer les parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG et notamment ses salariés et les locataires de ses actifs sous gestion.

COLLABORATEURS DE SOFIDY

La démarche ESG de SOFIDY s'appuie sur l'implication de l'ensemble de ses collaborateurs. La Société de Gestion a ainsi mis en place un vaste plan de formation de l'ensemble de ses salariés aux thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).

ENGAGEMENT DES LOCATAIRES

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, SOFIDY a établi un guide de bonnes pratiques environnementales afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, SOFIDY intègre désormais dans ses nouveaux baux sur les surfaces de bureaux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble et un engagement des parties à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES

Les prestataires de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.



Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)

Locataire principal : Acergy
Crédit Photo : Arthur Lloyd

1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2020 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

▶ 1.6.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

Le résultat courant par part s'établit en 2020 à 11,25 €, en récul de 3,5 %, principalement en raison d'un niveau de trésorerie non investie supérieur à l'an passé suite aux mesures de prudence prises par la Société de Gestion au tout début de la crise sanitaire de la COVID-19 visant notamment à abandonner, renégocier ou reporter les investissements engagés. La légère baisse du taux d'occupation a également contribué à la baisse du résultat courant par part.

Votre SCPI a attaché une importance particulière tout au long de l'exercice au recouvrement des loyers, aux relocations et aux renouvellements des baux et à la maîtrise des charges afin de limiter la baisse du résultat par part.

Il convient en outre de noter qu'une partie croissante du patrimoine d'EFIMMO 1 est située dans des pays européens voisins. Cette situation a pour conséquence que la SCPI assume l'impôt (souvent inférieur) sur les revenus tirés de ce patrimoine pour le compte de ses associés (les mécanismes de déclarations de ces revenus auprès de l'administration fiscale française permettent de ne pas être doublement imposé). La part de la fiscalité assumée par la SCPI pour le compte de ses associés augmente avec le poids croissant du patrimoine étranger. Retraité de la fiscalité sur les revenus perçus à l'étranger, le résultat de votre SCPI s'établit à 11,40 € en 2020.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2016		EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020	
	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	16,17	100,0 %	15,53	98,8 %	16,16	98,2 %	15,39	88,3 %	14,25	96,2 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0	0,0 %	0,19	1,2 %	0,30	1,8 %	2,04	11,7 %	0,57	3,8 %
TOTAL DES REVENUS	16,17	100,0 %	15,72	100,0 %	16,46	100,0 %	17,43	100,0 %	14,81	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,58	9,8 %	1,54	9,8 %	1,59	9,7 %	1,53	8,8 %	1,47	9,9 %
Autres frais de gestion	0,63	3,9 %	0,73	4,6 %	0,74	4,5 %	0,80	4,6 %	0,68	4,6 %
Charges locatives non récupérées	1,08	6,7 %	0,92	5,9 %	0,89	5,4 %	0,69	4,0 %	0,50	3,4 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,3	20,4 %	3,20	20,3 %	3,22	19,6 %	3,03	17,4 %	2,65	17,9 %
Charges financières	0,96	5,9 %	0,87	5,5 %	1,04	6,3 %	2,29	13,2 %	0,70	4,8 %
Amortissements nets	0	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions	1,28	7,9 %	0,19	1,2 %	0,37	2,2 %	0,45	2,6 %	0,20	1,3 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,24	13,9 %	1,06	6,8 %	1,41	8,5 %	2,74	15,7 %	0,90	6,1 %
TOTAL DES CHARGES	5,54	34,3 %	4,26	27,1 %	4,62	28,1 %	5,77	33,1 %	3,56	24,0 %
RÉSULTAT COURANT⁽¹⁾	10,63	65,7 %	11,46	72,9 %	11,83	71,9 %	11,66	66,9 %	11,25	76,0 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (pour information)	10,75	66,5 %	11,63	74,0 %	12,04	73,2 %	11,85	67,3 %	11,40	77,0 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	10,56	65,3 %	10,80	68,7 %	11,64	70,7 %	11,64	66,8 %	10,56	71,3 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	10,56	65,3 %	10,73	68,3 %	11,55	70,2 %	11,51	66,0 %	10,42	70,4 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	0,07		0,66		0,19		0,02		0,69	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION⁽⁴⁾⁽⁶⁾	1,37		0,85		1,63		1,56		1,48	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION⁽⁵⁾⁽⁶⁾	1,44		1,47		1,82		1,58		2,13	

(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) Avant affectation du résultat de l'exercice.

(5) Après affectation du résultat de l'exercice.

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

1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

ANNÉE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]	POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITÉ DE L'IMPACT DU RECOURS AU CRÉDIT ⁽²⁾
2016	58 365 164 €	19 992 652 € [5 939 931 €]	34,25 %	31,00 %
2017 ⁽³⁾	63 478 076 €	17 933 630 € [6 498 087 €]	28,25 %	24,24 %
2018	74 113 169 €	21 286 589 € [7 338 053 €]	28,72 %	23,80 %
2019	79 677 107 €	22 370 758 € [7 947 973 €]	28,08 %	23,54 %
2020	87 355 257 €	21 701 892 € [9 046 435 €]	24,84 %	20,95 %

(1) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions - sortie des immobilisations financières (des participations cédées au cours de l'exercice).

(2) Après retraitements : (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 imputées par les recettes locatives brutes liées aux emprunts.

(3) Le pourcentage charges / recettes locatives brutes est impacté positivement à partir de 2017, par le changement de plan comptable et notamment par la fin du provisionnement automatique des grosses réparations selon un pourcentage des loyers.

1.6.3 Évolution de la rentabilité par part⁽¹⁾

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽²⁾	PRIX MOYEN ACQUÉREUR ⁽³⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽⁴⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁵⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX MOYEN ACQUÉREUR	PRIX D'ENTRÉE	PRIX MOYEN ACQUÉREUR
2016	230,00 €	230,00 €	7,03 %	7,03 %	4,83 %	4,83 %
2017	230,00 €	230,00 €	6,83 %	6,83 %	4,88 %	4,88 %
2018	230,00 €	230,00 €	7,16 %	7,16 %	5,06 %	5,06 %
2019	230,00 €	234,44 €	7,58 %	7,43 %	5,06 %	4,97 %
2020	237,00 €	237,00 €	6,25 %	6,25 %	4,80 %	4,80 %

(1) Par part de pleine jouissance.

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

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

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

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

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2020 s'est élevé à 11,38 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité nette sur le prix moyen acquéreur de 2020 de 4,80 %. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et d'un acompte exceptionnel détaillés ci-contre :

	2019	2020	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,64 €	2,52 €	Fin avril N
Acompte 2 ^e trimestre	2,67 €	2,55 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^e trimestre	2,70 €	2,58 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^e trimestre	3,63 €	2,91 €	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	-	0,82 €	10 décembre N
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	11,64 €	11,38 €	
TAUX DE DISTRIBUTION⁽²⁾	4,97 %	4,80 %	

(1) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

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

1.6.4 Diverses mentions obligatoires

DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2020 des soldes des dettes fournisseurs et des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1 ^o : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DON'T LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	86					297
Montant total des factures concernées (TTC)	2 485 705	32 574	82 622	131 001	1 020 460	1 266 658
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	3,27 %	0,04 %	0,11 %	0,17 %	1,34 %	1,67 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
DÉLAIS LÉGAUX : 30 JOURS						

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

RÉSULTATS FINANCIERS

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					1 228
Montant total des factures concernées (TTC)	0	247 296	188 319	200 059	4 925 438	5 561 112
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,21 %	0,16 %	0,17 %	4,28 %	4,83 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (TTC)	0	0	0	0	0	0
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
DÉLAIS LÉGAUX : 0 JOUR						

Se référer à la partie « Loyer encaissé et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 25).

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2019 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2020 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	1 376 730 696	163 706 849	1 540 437 545
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	83 689 745	23 748 183	107 437 928
Plus / moins-values sur cession d'immeubles	18 234 687	15 211 592	33 446 279
Emprunts	249 858 834	-19 933 427	229 925 407
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-283 254 042	-34 014 528	-317 268 570
Investissements immobiliers patrimoine direct	-1 308 412 797	-47 445 863	-1 355 858 660
Investissements immobiliers indirects	-75 609 042	-123 792 026	-199 401 068
Dépôts et cautionnements	278 976	-4 211	274 765
Divers ⁽⁵⁾	-19 597 675	-8 070 631	-27 668 306
SOMMES RESTANT À INVESTIR	41 919 381	-30 594 063	11 325 318

(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 Jean-Jacques Rousseau - Issy-Les-Moulineaux (92)
Locataire principal : VDM

► 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2019	2020
Résultat de l'exercice	60 354 338	69 307 460
Dotations nettes aux provisions	754 555	-1 383 470
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	61 108 893	67 923 990
VARIATION DU BESOIN EN FOND DE ROULEMENT	1 910 979	-5 226 618
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	63 019 872	62 697 372
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	- 150 844 769	-50 766 537
Acquisitions indirectes ⁽¹⁾	- 47 787 717	-124 219 204
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	12 541 261	36 558 807
Autres variations d'immobilisations	- 3 083 803	79 777
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	- 189 175 027	-138 347 157
Collecte nette	237 546 019	152 205 927
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	- 26 279 308	-19 223 828
Dividendes versés au cours de l'exercice	- 58 159 354	-71 355 250
Nouveaux emprunts contractés ⁽²⁾	39 000 000	0
Remboursements d'emprunts	- 26 297 239	-19 917 091
Variations des dépôts de garantie	1 421 688	852 453
Autres variations financières	- 31 218	-16 337
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	167 200 588	42 545 874
VARIATION DE TRÉSORERIE	41 045 432	-33 103 912
Trésorerie d'ouverture	59 280 607	100 326 039
Trésorerie disponible en fin de période	100 326 039	67 222 128
VARIATION DE TRÉSORERIE	41 045 432	-33 103 912

(1) Y compris les fonds apportés aux sociétés contrôlées correspondants aux besoins de trésorerie.

(2) Hors emprunts contractés par les participations indirectes contrôlées ou non contrôlées.



Rue Dewoitine - Vélizy (78)

Locataires principaux : Crystal, Ateame et Imprimerie Nationale

1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

▶ 1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 1 559,8 M€ au 31 décembre 2020 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 1 333,7 M€, soit 85,5 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 177,9 M€ (quote-part d'EFIMMO 1 de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 11,4 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 48,3 M€, soit 3,1 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société⁽²⁾ fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant Jones Lang LaSalle Expertises sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste

du patrimoine. Au 31 décembre 2020, seules les dernières acquisitions réalisées après le 30 septembre n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 4,3 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises varient de -0,61 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée au regard des incertitudes économiques actuelles, témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine d'EFIMMO 1. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2020 affichent quant à eux une progression de +4,3 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽¹⁾ sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de -0,1 % en moyenne sur un an.

▶ 1.7.2 Valeur de la société

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

- **la valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2020 ;
- **la valeur de réalisation** exprime, sur la base des évaluations de l'expert immobilier indépendant, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état ;
- **la valeur de reconstitution** exprime, sur la base de la valeur de réalisation, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur de réalisation le montant des droits d'enregistrement et frais de notaire ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion.

En Euros	Valeur Comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises de JLL	Valeur de reconstitution sur la base des expertises de JLL
Valeur des immeubles détenus en direct	1 206 193 374	1 333 685 400	1 333 685 400
Montant des droits et frais d'acquisitions	89 646 307		98 696 247
Amortissements	- 89 646 307		
Provision pour grosses réparations	-795 500		
SOUS TOTAL	1 205 397 874	1 333 685 400	1 432 381 647
Agencements	26 778 777		
Amortissements	0		
SOUS TOTAL	26 778 777		
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	9 795 235	557 700	557 700
Immobilisations financières dont participations contrôlées	199 774 110	204 018 906	208 787 170
Liquidités nettes à investir	-204 372 124	-204 372 124	-204 372 124
SOUS TOTAL	5 197 221	204 482	4 972 746
Commission de souscription	170 188 764		159 706 044
Amortissements	-170 188 764		
SOUS TOTAL			159 706 044
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	1 237 373 872	1 333 889 882	1 597 060 436
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	6 598 954	6 598 954	6 598 954
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2021 du solde du dividende 2020	187,51	202,14	242,02

(1) Au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

(2) Y compris actifs immobilier détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlés au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier.

En Euros	31/12/2019	31/12/2020	Variation 2020 / 2019
	Valeurs après distribution en 2021 du solde du dividende 2020		
Valeur comptable / part	183,73	187,51	+2,06 %
Valeur de réalisation / part	205,25	202,14	-1,52 %
Valeur de reconstitution / part	246,91	242,02	-1,98 %

1.8 FISCALITÉ

► 1.8.1 Fiscalité pour une part en pleine jouissance

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LE REVENU :

En Euros	2020
Revenus fonciers bruts	17,66 €
Frais et charges déductibles	-6,33 €
Intérêts d'emprunts	-0,70 €
REVENUS FONCIERS NETS	10,63 €
dont revenus fonciers de source française	9,30 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	1,32 €
PRODUIT FINANCIERS	0,47 €
Crédit d'impôt au titre des abandons de loyer du mois de novembre	0,01 €
Rappel dividende ordinaire versé	10,56 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾	0,82 €

(1) 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 : 13,63 €

POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE ASSUJETTIE À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE :

	Valeur IFI indicative ⁽²⁾
Pour les résidents fiscaux français	198,13 €
Pour les non-résidents fiscaux	164,58 €

(2) Cf. méthodologie dans la partie « 1.8.2 Régime fiscal » ci-après.

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.



Cours du Médoc - Bordeaux (33)
Locataire principal : Nexity

▶ 1.8.2 Régime fiscal

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal des SCPI est disponible sur le site internet de SOFIDY (www.sofidy.com).

FISCALITÉ DES REVENUS

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

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés ;
- des revenus financiers issus des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le montant net à déclarer est déterminé par la Société de Gestion (charges déductibles pour leurs montants réels) et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. À titre accessoire, la quote-part des revenus fonciers provenant des biens immobiliers situés à l'étranger est également indiquée par la Société de Gestion. En fonction de leur provenance, ces revenus sont traités selon la méthode dite du « taux effectif » (Belgique et Pays-Bas) ou selon la méthode dite des « faux crédit » (Allemagne et Royaume-Uni). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

Conformément aux dispositions de la loi de Finance pour 2021, les abandons de loyer accordés avant le 31 décembre 2021 par la SCPI au titre du mois de novembre 2020 aux locataires de moins de 5 000 salariés ayant fait l'objet d'une interdiction de recevoir du public en France durant cette période ouvrent droit à un crédit d'impôt à hauteur de 50 % des sommes abandonnées (dans la limite des deux tiers du loyer pour les locataires entre 250 et 5 000 salariés). Les abandons sont pris en compte dans le calcul de l'impôt au titre de l'exercice de la date de l'abandon (exercice 2020 pour les abandons accordés avant le 31 décembre 2020). Le montant à déclarer est indiqué par la Société de Gestion.

Les **revenus financiers** sont soumis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Deux barèmes d'abattement sont appliqués (l'un au titre de l'impôt sur le revenu sur 22 ans et l'autre au titre des prélèvements sociaux sur 30 ans), ainsi qu'une taxe additionnelle sur les plus-values dépassant 50 000 €.

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

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette quote-part est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait. Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

En application des articles L 225-68 du Code de Commerce et L 621-18-3 du Code Monétaire et Financier, nous rendons compte, en notre qualité de Société de Gestion de la SCPI EFIMMO 1, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne.

► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

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

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

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

- une fois par an, les expertises, comptes annuels et projets de résolutions ; à cette occasion, il produit son rapport annuel présenté en Assemblée Générale.

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



▶ 1.9.2 Contrôle interne

OBJECTIFS

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

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

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

En tant que SCPI, EFIMMO 1 entre dans la catégorie des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) au sens de la directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM ». En tant que Société de Gestion de FIA au sens de cette même directive, SOFIDY a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et est également soumise à son contrôle.

La charte déontologique SOFIDY est annexée 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 cette charte.

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

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

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

▶ 1.9.3 Gestion des conflits d'intérêts

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

Il est rappelé que SOFIDY a décidé de ne percevoir aucune commission de gestion sur les revenus perçus par votre SCPI au titre de la participation minoritaire réalisée dans les OPPCI Tikehau Real Estate II & III, fonds gérés par Tikehau Capital.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

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

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

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

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

HONORAIRES DE RELOCATION

Afin d'assurer une commercialisation efficace de son patrimoine, la SCPI EFIMMO 1 peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais) filiales de SOFIDY des mandats de mise en location. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. Cependant, au titre de l'exercice 2020, aucun honoraire n'a été facturé par GSA ou EIL.

SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ ET SUIVI TECHNIQUE DES IMMEUBLES

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

GSA Immobilier assure ce type de mission, aux conditions du marché au sein d'immeubles ou ensembles immobiliers

pouvant généralement être situés en région parisienne, lieu d'implantation de GSA. La charge engagée par votre SCPI à ce titre, et dont l'essentiel est remboursé par les locataires, s'est établie à 119 806 € en 2020.

Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2020.

1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

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). À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences

réglementaires applicables aux salariés qualifiés de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 22,6 équivalents temps plein en 2020.

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 14 903 333 € pour l'exercice 2020 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 174,79 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,18 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 33,82 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 225 301 €.

1.11 PERSPECTIVES

En 2021, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement hypersélective et mutualisée visant des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires dynamiques européennes bénéficiant d'un bassin d'emploi solide. Elle attachera une importance toute particulière à la qualité de signature des locataires, aux loyers contenus et aux caractéristiques techniques des immeubles à la fois respectueuses de l'environnement et modulables afin de répondre aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs. L'évolution sociétale que nous vivons actuellement avec notamment l'essor du télétravail, ne devrait avoir qu'un impact limité et progressif sur l'immobilier "bien acquis et bien géré" qui selon notre conviction, continuera une nouvelle fois à jouer son rôle de valeur refuge, sous réserve qu'il soit sélectionné avec rigueur.

Les acquisitions seront réalisées avec un recours modéré à l'effet de levier du crédit pour bénéficier du contexte de

taux d'intérêt encore très favorable. Dans ce cadre, il est proposé aux associés d'EFIMMO 1 d'approuver les autorisations de recours aux emprunts, découverts et acquisitions payables à terme proposées.

En fonction des opportunités, des investissements pourront être réalisés à l'étranger (Allemagne, Royaume-Uni, Benelux, Irlande, Espagne,...) et à titre accessoire, indirectement au travers de participations minoritaires dans des OPCI professionnels ou autres *club deals* apportant un surcroît de diversification.

Sur le plan de la gestion immobilière, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2020, à optimiser le taux d'occupation du patrimoine immobilier via des actions de relocations, mais aussi des arbitrages ciblés et opportunistes afin de défendre au mieux les niveaux de loyers et d'offrir à nouveau de bonnes performances en 2021.

1.12 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités

de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

TREIZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LE PRINCIPE DU RETRAIT DES PARTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts les dispositions relatives au principe du retrait des parts en capital variable, un associé ne pouvant obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la treizième résolution.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - PÉRIODE DE COMPENSATION DE TROIS MOIS

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF, de prévoir la possibilité pour la SCPI de bénéficier d'une période de compensation des souscriptions et des retraits de trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la quatorzième résolution.

QUINZIÈME RÉSOLUTION – FONDS DE REMBOURSEMENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'apporter des précisions sur les conditions réglementaires de retrait dans le cadre du Fonds de remboursement.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la quinzième résolution.

SEIZIÈME RÉSOLUTION – SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL DANS L'INTÉRÊT DES ASSOCIÉS LORSQUE DES SITUATIONS OBJECTIVES SE MATÉRIALISENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF :

- de prévoir la possibilité pour la Société de Gestion de suspendre les retraits dans l'intérêt des associés lorsque des situations objectives se matérialisent ;

- de prévoir les conditions de rétablissement facultative et obligatoire de la variabilité du capital ;
- de rappeler la situation légale dans laquelle la variabilité du capital doit être suspendue ;

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la seizième résolution.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION – FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF, et sous condition suspensive de l'adoption de de la seizième résolution ci-dessus, de préciser dans les statuts que les cessions sur le marché secondaire des parts sont possibles lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital en faisant usage de la possibilité qui lui est concédée à l'article 8 des statuts.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-septième résolution.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - MAINTIEN DU NIVEAU DU REPORT À NOUVEAU EXISTANT PAR PART

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant, en vue de la préservation de l'égalité des associés par prélèvement sur la prime d'émission lors des souscriptions nouvelles.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dix-huitième résolution.



Siège social de BOSE - Avenue de Winchester - Saint-Germain-en-Laye (78)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE	42	2.4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	44
2.2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	43	2.5	ANNEXE	46
2.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	43	2.6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020	53

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2019		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions	69 589		69 589	
Amortissements concessions	-59 450		-59 748	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 211 077 441	1 340 481 300	1 232 962 311	1 333 685 400
Immobilisations en cours	851 286	851 286	557 700	557 700
Immobilisations travaux en cours	9 057 300		9 237 535	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-3 248 861		-795 500	
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	35 202 270	39 518 479	65 362 650	68 755 846
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	1 252 949 575	1 380 851 065	1 307 334 537	1 402 998 946
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	32 347 635	33 049 893	47 278 526	48 130 127
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées	8 059 137	8 059 137	86 759 892	86 759 892
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	40 406 772	41 109 030	134 038 418	134 890 019
ACTIFS D'EXPLOITATION				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	355 790	355 790	373 042	373 042
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	5 150 010	5 150 010	6 124 264	6 124 264
Autres créances	21 975 305	21 975 305	25 725 002	25 725 002
Provisions pour dépréciation des créances	-1 643 423	-1 643 423	-2 617 252	-2 617 252
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	30 000 000	30 000 000	30 004 912	30 004 912
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	70 326 040	70 326 040	37 217 216	37 217 216
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	126 163 721	126 163 721	96 827 184	96 827 184
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-449 222	-449 222	-264 826	-264 826
DETTES				
Dettes financières	-262 312 265	-262 312 265	-243 248 542	-243 248 542
Dettes d'exploitation	-58 788 213	-58 788 213	-57 241 472	-57 241 472
Dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-321 549 701	-321 549 701	-300 754 840	-300 754 840
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	51 374	51 374	1 197	1 197
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-143 221	-143 221	-72 624	-72 624
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-91 848	-91 848	-71 427	-71 427
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 097 878 520		1 237 373 872	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 226 482 268		1 333 889 882

2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation 31/12/19	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/20
CAPITAL				
Capital souscrit	908 276 456		94 764 552	1 003 041 008
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	468 454 240		68 942 297	537 396 537
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-283 254 042		-34 014 528	-317 268 570
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	-5 094 304		5 214 800	120 496
<i>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	-1 357 278		7 140 960	5 783 682
<i>Immobilisations mises au rebut</i>	-3 737 026		-1 926 161	-5 663 187
RÉSERVES	36 973			36 973
REPORT À NOUVEAU	9 330 785	128 413	280 160	9 739 358
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			69 307 460	69 307 460
Résultat de l'exercice N-1	60 354 338	-60 354 338		
Acomptes sur distribution	-60 225 925	60 225 925	-64 999 389	-64 999 389
TOTAL GÉNÉRAL	1 097 878 520		139 495 352	1 237 373 872

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En Euros	2019	2020 ⁽¹⁾
Dettes garanties ⁽²⁾	297 179 595	276 033 145
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	44 619 575	13 207 486
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	40 633 740	40 418 084
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾	15 608 598	13 235 927

(1) Le détail des engagements hors bilan est donné en annexe.

(2) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles, emprunts des participations contrôlées inclus.

(3) Engagements de céder des biens immobiliers hors droits (promesses, offres fermes acceptées).

(4) Engagements d'achat de biens immobiliers droits inclus (promesses, offres fermes acceptées, VEFA).

(5) Montant total du notionnel des swaps de taux d'intérêt.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N-1 clos le 31/12/19	Exercice N clos le 31/12/20
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	77 898 098	83 355 432
Charges facturées	21 620 109	21 558 036
Produits des participations contrôlées	436 882	2 711 014
Produits annexes	1 342 127	1 288 811
Reprises de provisions pour créances douteuses	805 231	366 369
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 586 731	2 614 651
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	8 526 956	3 289 778
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	112 216 134	115 184 091
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 620 109	21 558 036
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	2 714 015	3 478 653
Travaux de gros entretiens	269 539	58 955
Frais d'acquisitions	8 526 956	3 289 778
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 504 561	441 450
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	507 576	1 340 199
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	4 591 547	4 316 542
Autres charges immobilières	2 201 983	2 181 663
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	42 936 287	36 665 275
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	69 279 847	78 518 816
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges	255 140	365 430
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	26 405 324	20 197 823
Autres produits	4	387
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	26 660 468	20 563 639
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	7 947 973	9 046 435
Diverses charges d'exploitation	4 015 360	4 977 108
Commission de souscription	26 279 308	19 223 828
Dotations aux provisions d'exploitation	298	298
Dotations aux provisions pour risques et charges	389 222	181 034
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	38 632 161	33 428 703
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 11 971 693	-12 865 064

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N-1 clos le 31/12/19	Exercice N clos le 31/12/20
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	2 351 332	2 710 639
Produits d'intérêts des comptes courants	13 880	752 914
Autres produits financiers	8 207 430	26 263
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	10 572 643	3 489 816
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières diverses	7 277 569	23 414
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	7 277 569	23 414
RÉSULTAT FINANCIER	3 295 074	3 466 402
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	110	369 806
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	110	369 806
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	249 000	182 500
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	249 000	182 500
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-248 890	187 306
RÉSULTAT NET	60 354 338	69 307 460

1

2

3

4

5

2.5 ANNEXE

▶ 2.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017. Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

MÉTHODES DE COMPTABILISATION ET D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières ainsi que le coût de remplacement ou de renouvellement des éléments de l'actif lors des travaux immobilisés et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de souscription de la Société de Gestion sont imputés sur la prime d'émission. Les honoraires de la Société de Gestion sur les cessions d'actifs sont enregistrés sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions.

Une provision pour gros entretiens (PGE) est dotée chaque année sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles détenus en direct à leur valeur actuelle, sur la base d'évaluations communiquées par un expert immobilier indépendant nommé par l'Assemblée Générale de la SCPI.

L'expert immobilier (la société Jones Lang LaSalle Expertises), nommé par l'Assemblée Générale du 12 juin 2019, a procédé pour la première année de son mandat, à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise, soit sous la forme d'une actualisation. Les méthodes utilisées sont la méthode par comparaison et la méthode par le revenu net. Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont retenues par la Société de Gestion pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais et feront l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant. Au 31 décembre 2020, les actifs acquis après le 30 septembre 2020 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 4,3 % de la valeur totale du patrimoine immobilier.

Les immobilisations financières contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur actif net réévalué (méthodologie ANR).

Les immobilisations financières non contrôlées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition hors frais. La colonne « valeurs estimées » correspond à leur valeur liquidative. En cas d'indice de perte de valeur, une provision pour dépréciation est le cas échéant constituée si la valeur liquidative de l'actif concerné se révèle inférieure à sa valeur nette comptable hors frais d'acquisition.

▶ 2.5.2 Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En Euros	31/12/19	Entrées	Sorties	31/12/20
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 188 887 813	42 958 744	25 593 434	1 206 253 123
Agencements (des terrains et constructions locatives)	22 259 216	4 582 008	62 448	26 778 777
Immobilisations en cours	851 286	557 700	851 286	557 700
Immobilisations travaux en cours	9 057 300	5 480 668	5 300 433	9 237 535
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	43 261 407	108 891 730	30 595	152 122 542
Immobilisations financières non contrôlées	32 347 635	15 327 473	396 582	47 278 526
Fonds de roulement	355 790	29 486	12 234	373 042
TOTAL	1 297 020 449	177 827 809	32 247 013	1 442 601 245

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 206 253 123 €) ;
- le coût des agencements non amortis (26 778 777 €) ;
- les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix est immobilisée chez les notaires des vendeurs (557 700 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (9 237 535 €).

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Elles sont constituées :

- du coût d'achat des titres des participations non contrôlées (OPPCI Tikehau Real Estate II & III, Newtime, European Logistics Fund, Blackstone Property Partners Europe et GreenOak Europe Core Plus Logistics) pour 47 278 526 € ;
- du coût d'achat des actifs Canopée situés à Guyancourt (78) et 24 QG situé à Suresnes (92) acquis au travers de la SCI SYREF 3 détenue à hauteur de 40 % par EFIMMO 1 soit une participation d'un montant de 22 870 420 € ;
- du coût d'achat de l'actif Helys situé à Suresnes (92) acquis au travers de la SCI SYREF 5 détenue à hauteur de 27,7 % par EFIMMO 1 soit une participation d'un montant de 20 360 392 € dont 8 028 542 € en créances sur participation ;
- du coût d'achat de l'actif Wisselwerking 58, Square 58 situé à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas) acquis au travers de la SCI SYREF 6 détenue à hauteur de 47,5 % par EFIMMO 1 soit une participation d'un montant de 31 112 787 € dont 21 761 137 € en créances sur participation ;
- du coût d'achat des actifs Penguin et Bunhill Row à Londres (Royaume-Uni) acquis au travers de la SCI SYREF 7 détenue à hauteur de 50 % par EFIMMO 1 soit une participation d'un montant de 77 185 730 € dont 56 378 000 € en créances sur participation ;
- d'intérêts courus rattachés aux créances sur participation des immobilisations financières contrôlées pour 592 213 € ;
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 373 042 €.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2020 :

Au 31 décembre 2020

En Euros	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latente	Résultat ⁽¹⁾	Capitaux propres ⁽¹⁾	Quote-part détenue
SCI SYREF 3 (hors créances sur participation)	22 870 420	28 005 664	5 135 244	2 819 768	58 097 418	40,00 %
SCI SYREF 5 (hors créances sur participation)	12 331 850	12 241 627	-90 223	2 357 876	42 528 033	27,69 %
SCI SYREF 6 (hors créances sur participation)	9 351 650	9 031 054	-320 596	-161 363	19 469 812	47,50 %
SCI SYREF 7 (hors créances sur participation)	20 807 730	19 478 776	-1 328 954	109 089	41 724 549	50,00 %
SCI SYREF 4 (hors créances sur participation)	500	-1 776	0	-4 552	-3 552	50,00 %
SCI SYREF 8 (hors créances sur participation)	500	500	0	0	1 000	50,00 %
TOTAL	65 362 650	68 755 846	3 395 472	5 120 818	161 817 259	

⁽¹⁾ Pour 100 % des actifs.

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2020 :

Au 31 décembre 2020

En Euros	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus ou moins values latente	Résultat ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽²⁾	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate II	10 000 000	10 797 300	797 300	n.d.	n.d.	5,54 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	9 669 660	-330 340	n.d.	n.d.	4,21 %
SCI New Time	5 572 910	5 465 085	-107 825	4 443 372	94 425 680	5,44 %
European Logistics Fund	9 570 445	10 053 459	483 014	17 089 779	256 335 003	3,70 %
Blackstone Property Partners Europe	9 977 161	10 056 669	79 508	47 384 214	994 403 443	0,26 %
GreenOak Europe Core Plus Logistics	2 158 010	2 087 954	-70 056	n.d.	n.d.	2,55 %
TOTAL	47 278 526	48 130 127	851 601	n.d.	n.d.	

⁽¹⁾ Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées.⁽²⁾ Pour 100 % des actifs.**ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

En Euros	31/12/19	Dotations	Reprises	31/12/20
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Concessions	59 450	298		59 748
PROVISIONS SUR CRÉANCES				
Créances douteuses	1 643 423	1 340 199	366 369	2 617 252
PROVISIONS				
Pour risques et charges	449 222	181 034	365 430	264 826
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	3 248 861	441 450	2 894 811	795 500
TOTAL	5 400 956	1 962 980	3 626 610	3 737 327

⁽¹⁾ Réforme du plan comptable SCPI au 01/01/2017.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

ANNEXE

Au 31 décembre 2020, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, deux procédures contentieuses ont fait l'objet d'une provision pour risques et charges d'un montant total de 181 034 €.

La provision pour risque de 365 430 € constituée au 31 décembre 2019 suite à la réclamation d'un des copropriétaires d'un immeuble parisien visant la régularisation d'une servitude, a été intégralement reprise concomitamment à la vente de l'immeuble.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2020	Dotations	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2020
Dépenses de l'exercice N	2 218 861		2 218 861	-
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	754 000	267 000	556 000	465 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	276 000	147 950	119 950	304 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	-	12 600		12 600
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	-	13 900		13 900
Dépenses Prévisionnelles sur N+5	-			-
TOTAL	3 248 861	441 450	2 894 811	795 500

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 3 507 012 € au 31 décembre 2020 et sont constituées par :

En Euros	2020
Locataires et comptes rattachés :	2 357 013
Créances douteuses (avant provisions) :	3 767 251
Provisions pour dépréciations de créances :	-2 617 252
TOTAL	3 507 012

Dans le contexte lié à la pandémie de la COVID-19, la SCPI a complété sa méthodologie de provisionnement des créances douteuses. Ainsi, au 31 décembre 2020, en complément de sa méthodologie habituelle consistant à constater une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) dès lors que le locataire est en procédure collective ou est redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour loyers échus ou mensuels) :

- toutes les créances HT et nettes de garanties présentant une antériorité supérieure à 90 jours ont été intégralement provisionnées ;
- pour les locataires restant redevables de leur loyer de novembre à la date de clôture et éligibles à un abandon de créance donnant lieu à crédit d'impôt, une dotation complémentaire a été enregistrée à hauteur du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de moins de 250 salariés et à hauteur de deux tiers du montant du loyer HT du mois de novembre pour les locataires de 250 à 5 000 salariés.

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 20 686 288 € ; ce solde est à rapprocher du solde des

« Clients avances sur charges » au passif, soit 23 243 324 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;

- des créances fiscales pour 1 539 267 €, correspondant principalement à la TVA déductible pour 1 179 623 € (dont 121 042 € au titre de la TVA pour l'Allemagne et 8 927 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas), à la TVA sur factures non parvenues pour 320 574 € et à la TVA sur factures à établir pour 8 716 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 37 217 216 € et 30 004 912 € en certificats de dépôt.

DETTES D'EXPLOITATION

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 57 241 472 € au 31 décembre 2020 et sont constituées par :

En Euros	2020
Clients créditeurs (c'est-à-dire des paiements perçus d'avance) :	5 337 636
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	23 243 324
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 3 866 631 €) :	5 656 088
Dettes fiscales et sociales :	768 844
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	251 074
Dividendes à payer :	18 522 115
Souscription en cours :	968 173
Créditeurs divers	1 112 566
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	1 381 654
TOTAL	57 241 472

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils s'élèvent à 72 624 € et correspondent essentiellement à des loyers ou indemnités facturés et encaissés au 31 décembre 2020.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières de la SCPI EFIMMO 1 s'élèvent à 229 489 010 € au 31 décembre 2020 et sont constituées par :

En Euros	2020
Dettes bancaires long terme ⁽¹⁾ :	229 489 010
Intérêts courus ⁽¹⁾ :	312 863
Rentes viagères capitalisées :	123 533
Dépôts de garantie :	13 316 729
Fonds de roulement refacturés :	6 407
TOTAL	243 248 542

(1) Hors dette des participations financières qu'elles soient contrôlées ou non.

À titre d'information, les dettes financières cumulées des participations contrôlées (non présentes au bilan de la SCPI) s'élèvent à 28 742 066 € au 31 décembre 2020 en quote-part EFIMMO 1 et sont constituées par :

En Euros	2020
Dettes bancaires long terme :	28 235 694
Intérêts courus :	41 989
Dépôts de garantie :	464 384
TOTAL	28 742 066

Au 31 décembre 2020, le capital restant dû de la dette bancaire (229 489 010 € hors dette des participations contrôlées ou non) d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	18 282 448	69 965 578	81 747 861	169 995 887
Emprunts « in fine »		3 600 000	27 431 250	31 031 250
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	4 631 646	16 003 529	7 826 698	28 461 873
Emprunts « in fine »				
TOTAL	22 914 094	89 569 107	117 005 809	229 489 010

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.

(2) Avant prise en compte des couvertures de taux.

Au 31 décembre 2020, le capital restant dû de la dette bancaire (46 544 135 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	816 811	3 382 131	7 836 748	12 035 690
Emprunts « in fine »			16 200 004	16 200 004
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
EMPRUNTS CBI À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	583 203	2 545 836	5 121 986	8 251 026
Emprunts « in fine »			4 015 200	4 015 200
EMPRUNTS CBI A TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	292 874	1 266 172	2 498 369	4 057 416
Emprunts « in fine »			1 984 800	1 984 800
TOTAL	1 692 888	7 194 139	37 657 108	46 544 135

(1) Des pénalités pourront être appliquées en cas de remboursement anticipé.

(2) Avant prise en compte des couvertures de taux.

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2020	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	185 200 198	
Augmentation de la prime d'émission	68 942 297	537 396 537
- Écarts sur remboursements de parts	-11 500 922	-57 433 500
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	-3 289 778	-89 646 307
- Commission de souscription	-19 223 828	-170 188 764
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2020	220 127 967	220 127 967

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

ANNEXE

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

En Euros

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019	-1 357 278
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2020	15 211 592
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2020 (<i>déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques</i>)	-1 805 271
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	-5 291 366
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2020)	-973 994
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	5 783 683
Immobilisations mises au rebut	-5 663 187
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	120 496

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros

LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 RESSORT À :	69 307 460
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-46 481 963
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à :	-18 517 426
LE SOLDE À AFFECTER AU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	4 308 071

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2020
les loyers et produits des participations contrôlées :	86 066 446
les charges et taxes refacturées :	21 558 036
les produits annexes :	1 288 811
les reprises de provisions pour créances douteuses :	366 369
les reprises de provisions pour gros entretiens :	2 614 651
les transferts de charges immobilières :	3 289 778
TOTAL	115 184 091

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (725 274 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, les indemnités de remise en état, frais et droits d'entrée facturés (289 370 €), aux forfaits de charges (58 851 €) et aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (215 316 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 3 289 778 € correspond aux frais d'acquisitions dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

On distingue principalement :

En Euros	2020
les charges ayant leur contrepartie en produits :	21 558 036
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>12 316 670</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>11 619 507</i>
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	3 478 653
les travaux de gros entretiens :	58 955
les frais d'acquisitions :	3 289 778
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	441 450
les dépréciations pour créances douteuses :	1 340 199
les charges d'intérêts d'emprunts affectés à l'activité immobilière :	4 316 542
le poste « autres charges immobilières » :	2 181 663
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>1 916 559</i>
<i>dont assurances :</i>	<i>167 804</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>27 133</i>
<i>dont abandons de créances :</i>	<i>70 167</i>
TOTAL	36 665 275

Les taxes non récupérables concernent la taxe sur le foncier bâti et la taxe sur les bureaux lorsque les baux repris ou signés par EFIMMO 1 ne permettent pas de répercuter ces impôts sur les locataires.

Les frais d'acquisitions du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges immobilières » (cf. produits de l'activité immobilière).

PRODUITS D'EXPLOITATION

Le compte « transfert de charges d'exploitation » de 20 197 823 € correspond à la commission de souscription pour 19 223 828 € et aux honoraires sur les arbitrages 2020 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 973 994 € et dont l'impact sur le résultat est neutralisé afin d'imputer ces dépenses sur les capitaux propres.

CHARGES D'EXPLOITATION

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 2020 à ce titre s'élève à 9 046 435 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 4 977 108 € sont constituées notamment :

En Euro	2020
des frais annuels d'expertise de JLL Expertises :	212 313
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	46 220
des honoraires divers :	1 791 851
<i>dont honoraires de relocation :</i>	<i>313 265</i>
<i>dont honoraires arbitrage sur immeubles - SOFIDY :</i>	<i>973 994</i>
<i>dont honoraires de gestion technique et autres :</i>	<i>428 701</i>
<i>dont honoraires prestataires étrangers :</i>	<i>75 891</i>
des honoraires du dépositaire :	83 125
de frais d'actes et de contentieux :	85 264
de la TVA non récupérable :	355 732
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	22 000
la Contribution Économique Territoriale :	1 302 144
des autres frais bancaires :	82 537
des impôts étrangers :	883 604
<i>dont impôt Allemagne :</i>	<i>414 421</i>
<i>dont impôt Belgique :</i>	<i>61 566</i>
<i>dont impôt Pays-Bas :</i>	<i>407 617</i>
des autres frais divers (frais postaux, réceptions,...) :	112 317
TOTAL	4 977 108

La SCPI est assujettie à la contribution économique territoriale (CET) (venue remplacer la taxe professionnelle), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) prise en charge majoritairement par les locataires et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) restant à la charge du bailleur. Au vu du chiffre d'affaires de votre SCPI, le taux effectif de la CVAE pour l'année 2020 est de 1,5 % appliqué à la valeur ajoutée d'EFIMMO 1, soit une contribution de 1 302 144 €.

La commission de souscription de 19 223 828 € et d'honoraires sur les arbitrages 2020 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions

d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 973 994 € sont neutres dans la constitution du résultat de la Société : elles sont en effet amorties intégralement par un prélèvement équivalent sur les capitaux propres et inscrites en produits sous la rubrique « transferts de charges d'exploitation » (cf. produits d'exploitation).

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS ET REPRISES

Elles comprennent :

- les dotations aux provisions pour gros entretiens s'élèvent à 441 450 € et les reprises à 2 894 811 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 340 199 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 366 369 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables et les abandons de créances constatés en charges de l'exercice (voir ci-dessus dans les diverses charges de l'activité immobilière) ;
- les dotations aux amortissements d'exploitation portant sur des concessions pour 298 € ;
- les dotations aux provisions pour risques s'élèvent à 181 034 € et les reprises de provisions pour risques à 365 430 € (cf. état des amortissements et des provisions).

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 3 466 402 € et est constitué principalement de :

- dividendes perçus par la SCPI au titre de ses investissements indirects dans les OPCI Tikehau Real Estate II & III, la SCI Newtime, la SICAV SIF ELF, la SCSp Blackstone Property Partners Europe pour 2 710 639 € ;
- intérêts sur comptes courants d'associés accordés pour 721 150 € ;
- intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement pour 31 764 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels s'élèvent à 369 806 € dont 182 500 € au titre du remboursement de l'indemnité versée à un locataire dans le cadre de la résiliation anticipée de son bail et 187 306 € au titre de l'indemnité compensatrice associée au décalage de la signature de la vente de l'actif de Bagnolet.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 182 500 € et correspondent à l'indemnité versée à un locataire dans le cadre de la résiliation anticipée de son bail.

2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2020, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des investissements immobiliers pour un montant total de 40,4 M€ (montant frais inclus) et dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 13,2 M€.

DETTES GARANTIES

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions listées ci-dessous, il a été consenti aux prêteurs des suretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés :

- **à Paris** : rue Vivienne à Paris (2^{ème}), rue Vicq d'Azir à Paris (10^{ème}), boulevard Brune à Paris (14^{ème}) ;
- **à Boulogne-Billancourt (92)** : route de la Reine, rue André Morizet, rue de Silly, rue d'Anjou ;
- **dans les autres villes en France** : rue Jean Perrin à Luisant (28), place Verrazzano à Lyon (69), rue d'Alsace

ENGAGEMENTS DONNÉS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

EFIMMO 1 a couvert une partie de sa dette bancaire à taux variable par des contrats de swap adossés aux emprunts concernés et présentant les caractéristiques suivantes :

Nominal	Notionnel au 31/12/2020	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € Amortissable	602 777,78 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 € Amortissable	1 166 666,67 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 € Amortissable	4 666 482,32 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € Amortissable	6 800 000,00 €	15 ans du 31/05/2012 au 31/05/2027	1,785 %	Euribor 3 mois

AVALS, CAUTIONS

Dans le cadre des baux signés avec les locataires, EFIMMO 1 est par ailleurs souvent bénéficiaire de cautions bancaires.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Au cours de l'exercice 2020, SOFIDY, Société de Gestion d'EFIMMO 1 a facturé à la SCPI conformément à ses statuts :

- 10 % HT sur les montants des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, soit 19 223 828 € HT ;
- 10 % HT sur les revenus locatifs HT et les produits financiers nets au titre de la gestion et de l'administration de la SCPI, soit 9 046 435 € HT ;
- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles détenus en direct et des participations non contrôlées, soit 974 569 € HT.

D'autre part, un bail commercial signé par EFIMMO 1 au profit de SOFIDY a eu pour effet la facturation par la SCPI de loyers d'un montant de 13 794 € HT au titre de l'exercice 2020.

La SCPI EFIMMO 1 peut être amenée à signer avec des sociétés liées (GSA Immobilier, Espace Immobilier Lyonnais), filiales de SOFIDY, des mandats de mise en location, ainsi que des missions de syndic, de directeur d'AFUL, de

Lorraine à Toulouse (31), rue Anatole France à Levallois-Perret (92), avenue de Westphalie à Montigny-Le-Bretonneux (78), rue Mozart à Clichy (92), allée Alexandre Borodine à Saint-Priest (69), avenue Aristide Briand à Antony (92), avenue Demi-Lune à Roissy-en-France (95), cours du Medoc à Bordeaux (33), terrasses Bellini et rue Hoche à Puteaux (92), rue Dewoitine à Vélizy (78), avenue de Winschester à Saint-Germain-en-Laye (78), boulevard des Expositions à Bruges (33), boulevard Allende à Nantes (44), rue de la Redoute à Guyancourt (78), avenue de la Division Leclerc à Chatenay-Malabry (92) ;

- **à l'étranger** : Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne).

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

La SCPI EFIMMO 1 a procédé à l'acquisition de l'actif 24 OG à Suresnes (92) faisant l'objet d'un crédit-bail immobilier au travers d'une de ses participations contrôlées en juillet 2019.

gestionnaire ou de veille technique. Ces mandats sont conclus à des conditions de marché. La charge facturée à EFIMMO 1 par GSA Immobilier à ce titre s'est établie à 119 806 € HT en 2020. Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2020.

La SCPI EFIMMO 1 détient certains actifs en indivision avec la SCPI IMMORÉTE gérée par SOFIDY (cours Blaise Pascal à Evry (91), rue Eric Satie à Bobigny (93), rue Léon Paulet à Marseille (13), rue Ampère à Montigny-le-Bretonneux (78), allée Léon Gambetta à Clichy (92), rue Faraday à Montigny-le-Bretonneux (78), avenue Georges Clémenceau à Nanterre (92), les Collines de l'Arche à Puteaux (92) et ZAC de la Chaussée Romaine à Saint-Quentin (02).

Enfin, la SCPI EFIMMO 1 détient des participations dans des sociétés civiles immobilières contrôlées gérées par SOFIDY à hauteur de :

- 40,0 % dans la SCI SYREF 3, au côté d'IMMORÉTE ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 4, au côté d'IMMORÉTE ;
- 27,7 % dans la SCI SYREF 5, aux côtés d'IMMORÉTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 47,5 % dans la SCI SYREF 6, aux côtés d'IMMORÉTE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 7, au côté d'IMMORÉTE ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 8, au côté d'IMMORÉTE.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

► 2.6.1 Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs

L'information détaillée des valeurs vénales, local par local n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la Société à l'occasion des arbitrages à venir.

En Euros	Au 31 décembre 2019			Au 31 décembre 2020		
	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes	Prix d'achat et travaux immobilisés hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus-values latentes
Bureaux	1 056 338 445	1 181 274 500	124 936 055	1 082 789 575	1 183 700 600	100 911 025
Commerces de centre-ville et milieu urbain	77 918 312	80 918 000	2 999 688	72 401 195	71 780 000	-621 195
Moyennes surfaces de périphérie	49 176 760	49 420 000	243 240	51 663 072	50 460 000	-1 203 072
Commerces de vente aux professionnels	5 911 026	6 730 000	818 974	5 911 026	6 810 000	898 974
Galeries de centre commercial	11 720 000	12 240 000	520 000	11 720 000	11 990 000	270 000
Activités	9 243 587	8 864 800	-378 787	7 708 133	7 874 800	166 667
Habitations	838 900	1 034 000	195 100	838 900	1 070 000	231 100
TOTAL	1 211 147 030	1 340 481 300	129 334 270	1 233 031 900	1 333 685 400	100 653 500

La plus-value latente du patrimoine immobilier détenu en direct diminue en raison des plus-values réalisées sur les actifs cédés (-14,6 M€), des travaux de rénovation ou d'amélioration réalisés (-7,8 M€ nets des mises au rebut) et de la variation de valeur à périmètre constant (-8,3 M€), partiellement compensés par la plus-value latente des acquisitions réalisées au cours de l'exercice (+2,0 M€).

► 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2019			Au 31 décembre 2020		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 3 ⁽¹⁾	22 870 420	27 572 130	4 701 710	22 870 420	28 005 664	5 135 244
SCI SYREF 5 ⁽¹⁾	12 331 850	11 946 349	-385 501	12 331 850	12 241 627	-90 223
SCI SYREF 6 ⁽¹⁾				9 351 650	9 031 054	-320 596
SCI SYREF 7 ⁽¹⁾				20 807 730	19 478 776	-1 328 954
TOTAL	35 202 270	39 518 479	4 316 209	65 361 650	68 757 122	3 395 472

(1) Valorisation des titres des SCI détenues par EFIMMO 1 sur la base de la méthodologie de l'actif net réévalué (ANR).

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2019			Au 31 décembre 2020		
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus-values latentes
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II ⁽²⁾	10 000 000	10 939 530	939 530	10 000 000	10 797 300	797 300
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III ⁽³⁾	10 000 000	9 822 700	-177 300	10 000 000	9 669 660	-330 340
SCI NEW TIME ⁽⁴⁾	5 572 910	5 331 441	-241 469	5 572 910	5 465 085	-107 825
SICAV-SIF EUROPEAN LOGISTICS FUND ⁽⁵⁾	6 774 725	6 956 222	181 497	9 570 445	10 053 459	483 014
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE ⁽⁶⁾				9 977 161	10 056 669	79 508
GREENOAK EUROPE CORE PLUS LOGISTICS ⁽⁷⁾				2 158 010	2 087 954	-70 056
TOTAL	32 347 635	33 049 893	702 258	47 278 526	48 130 127	851 601

(1) Valeur liquidative communiquée par le Fund Manager du véhicule.

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

(3) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Tikehau Retail Estate III, la société Tikehau Investment Management (TIM) percevra une commission de gestion d'au maximum 2,02 % TTC annuel de l'actif net de l'OPPCI et au maximum 1,01 % TTC de l'actif brut de l'OPPCI, et une commission sur les opérations d'investissement et de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des biens concernés. Elle pourra également percevoir une commission de surperformance d'au maximum 10 % de la performance de l'OPPCI si celle-ci dépasse une performance cible de 7 % par an.

(4) En tant que Société de Gestion de l'OPPCI Preim Newtime, la société Primonial REIM percevra une commission de gestion de 0,30 % de la valeur de l'actif brut de l'OPPCI, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % TTC de la valeur d'acquisition des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % TTC du prix de cession des biens concernés.

(5) En tant que Société de Gestion de la SICAV-SIF ELF, la société BNP Paribas REIM percevra une commission de gestion annuelle de 0,65 % de la valeur de l'actif brut de la SICAV, une commission sur les opérations d'investissement égale à 1,00 % de la valeur d'expertise des biens concernés et une commission de cession des actifs immobiliers (directs ou indirects) égale à 0,50 % du prix de cession des biens concernés.

(6) En tant que Société de Gestion de la SCSP Blackstone PPE, la société Blackstone percevra une commission de gestion annuelle de 1,00 % de la valeur de l'actif net réévalué de la SCSP.

(7) En tant que Société de Gestion de la SCSP GreenOak Europe Core Plus logistics, la société GreenOak percevra pendant la période d'investissement une commission annuelle de 0,5% du total de l'engagement et 1,25 % du capital effectivement investi. Au terme de cette période d'investissement, GreenOak percevra une commission de 1,25% du moins élevé entre le montant de capital investi ou la valeur estimée des parts.

2.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Proman 078	-	16/12/1988	27 389		543	27 932
GRENOBLE	38000	Immeuble l'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	OFIL	90	01/02/1990	57 118		1 264	58 382
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	-	01/05/1989	1 635 006	13 054	77 775	1 725 835
			Concession 25 ans	-	01/02/1993				
			Parkings	-					
			Red Pill	256	26/09/1989				
			Libre	-					
Blue Bird Formation	40								
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	A.D.I.E	130	11/07/1990	205 434	3 454	5 968	214 857
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	libre	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
			Docapost BPO on line	434					
PARIS	75017	23 rue Rennequin	EURL ENER'CHI	70	02/08/1993	172 988		30 931	203 920
COURCOURONNES	91080	306-308 square des Champs Elysées	Services Fiscaux de l'Essonne	97	14/05/2002	201 000		13 414	214 414
CALUIRE ET CUIRE	69300	159 rue Pasteur	Picard Surgelés	310	12/06/2002	559 488		37 325	596 812
COURCOURONNES	91080	352 square des Champs Elysées	Tice	146	27/08/2002	191 000		12 523	203 523
COURCOURONNES	91080	354 square des Champs Elysées	Tice	300	18/11/2002	377 098		23 404	400 502
STE GENEVIEVE	91700	8 ter avenue du Hurepoix	Caparmor	557	14/02/2003	995 001			995 001
			SARL DJ Company	405					
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1517	23/05/2003	1 350 000		26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN ⁽¹⁾	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	2107	29/07/2003	1 247 520	21 439	21 654	1 290 613
EVRY ⁽¹⁾	91000	28/34 cours Blaise Pascal	Libre	488	15/09/2003	1 344 421	395 737	78 335	1 818 493
			Trésorerie Générale Essonne	122					
			Syndicat des transports d'IDF (STIF)	123					
			Pôle Emploi	65					
			Pôle Emploi	67					
			Université Evry Val d'Essonne	122					
			Pôle Emploi	68					
			Libre	123					
			Communauté d'agglomération grand Paris sud	67					
			Libre	125					
			Communauté d'agglomération grand Paris sud	21					
			Pôle Emploi	91					
			Pôle Emploi	167					
			ANPA	68					
Libre	-								
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances	186	09/10/2003	287 000		18 873	305 873
			Libre	15					
			Assurance 2000	26					
BOBIGNY ⁽¹⁾	93000	7-11 rue Eric Satie	Direction Générale des Impôts	989	16/12/2003	1 534 000			1 534 000
MARSEILLE ⁽¹⁾	13000	4 à 22 rue Léon Paulet		-	30/01/2004	1 214 228	747 969	75 564	2 037 760
			MV2P	5					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Michelet	3					
			Téléassurance	114					
			Groupe Point Vision	52					
			Groupe Point Vision	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	31					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	32					
			Banque Populaire Méditerranée	59					
			DNRED	37					
			Groupe Point Vision	42					
			Libre	66					
			Libre	169					
			DNRED	58					
			Libre	87					
			Libre	-					
			Libre	10					
			Kury Ingenierie	14					
			Libre	63					
			Libre	-					
			Libre	-					
			Libre	2					
			Libre	10					
			Banque Populaire	50					
			Kury Ingenierie	-					
			Kury Ingenierie	14					
			Emerson's	20					
			DNRED	138					
			Libre	13					
ORLEANS	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Camieg	129	05/03/2004	2 799 982	56 682	251 292	3 107 955
			Sogecap	152					
			Sogecap	214					
			Libre	-					
			SAS Ingeus	171					
			APEC	219					
			Agefiph	395					
			SAS Keolis Orleans Val de Loire	206					
			Vitalliance	174					
			Libre	443					
			Libre	-					
COMPIEGNE	60200	20 rue du Fonds Pernant	Aris Technologies	340	17/03/2004	1 525 000	12 840	187 124	1 724 964
			JLC	53					
			Libre	299					
			Libre	180					
			Libre	22					
			O 2 Game	178					
			Libre	176					
			Leader Interim 78	150					
			SAS Afec	180					
			Libre	35					
			Transwater	257					
			Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie ANPAA	151					
			Libre	72					
			Libre	105					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			JLC Centre Hospitalier interdépartemental	110 70					
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupetard	France Télécom ASPTT	2281 4034	09/04/2004	950 000	5 427	58 238	1 013 665
MONTIGNY LE BRETONNEUX ⁽¹⁾	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1040	22/04/2004	1 107 000	475 235	65 174	1 647 409
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph DTPJJ	387 231	25/06/2004	443 913	62 553	41 179	547 645
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre Libre	254 -	15/09/2004	235 005		5 224	240 228
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	SAS Picard Surgelés Libre Voxens Cours Pasteur Région Normandie Conseil Régional Haute Normandie Région Normandie Segmo Libre Région Normandie Théolia France Région Normandie Libre UNEDIC Crédit coopératif Région Normandie Escape Max Parkings (28)	245 250 351 485 250 373 366 400 422 544 247 114 75 375 546 184 385 -	22/09/2004	5 530 000	439 856	434 848	6 404 704
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	1945	19/11/2004	3 300 000	5 026 820	191 869	8 518 689
MONTGERON	91000	4 rue Mercure	La Poste	1414	22/12/2004	735 000	44 651	45 295	824 945
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation Aquitaine développement innovation SA IGT Aquitaine développement innovation StatExpert SAS Efficient Innovation SA IGT Rhodia Laboratoire du futur Aquitaine développement innovation Rhodia Laboratoire du futur KI-Lab KI-Lab Rhodia Laboratoire du futur	15 344 44 134 90 100 186 350 26 92 62 244 44	30/12/2004	1 900 000	399 184	65 000	2 364 184
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole Direction régionale des finances publiques Bordeaux Metropole	3084 717 66	11/03/2005	5 456 640	105 065	463 682	6 025 387

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Coraso Coraso	1042 1521	23/03/2005	2 300 000	43 357	203 148	2 546 505
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2800	23/03/2005	2 050 000	1 952 772	181 068	4 183 841
METZ	57000	1 rue Graham Bell	Libre Westinghouse Electrique France SAS Institut Technique des Gaz et de l'Air (ITGA) Elan	606 943 623 558	23/03/2005	2 250 000	182 450	198 733	2 631 183
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	SAS Richard Mobilier SAS Richard Mobilier	3035 1030	23/03/2005	2 550 000	557 630	225 230	3 332 860
MALAKOFF	92240	40 rue Gabriel Crié	Libre	944	20/05/2005	2 163 019	174 627	126 965	2 464 611
NANTES	44000	8 place de la Bourse	Epicierie de la Bourse	36	17/06/2005	148 000		13 569	161 569
NANTES	44000	7/9 rue La Pérouse	SARL Carpenter	100	17/06/2005	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	Comité départemental La ligue contre le cancer	62	17/06/2005	61 100	4 052	5 602	70 754
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Association MC 44 Association Envergure Biotope Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale "SIAO 44" Libre	150 215 234 320 131	17/06/2005	895 000	25 002	82 057	1 002 059
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Parce Thierry	113	17/06/2005	242 435		22 227	264 662
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Libre	3408	07/07/2005	4 070 000	2 239 760	238 791	6 548 551
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIS Mélina Roland Central Europe France Gi-Bat Libre	450 191 73 187	20/07/2005	950 000	51 722	56 724	1 058 446
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/6 allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation	815	20/07/2005	961 480	138 960	25 000	1 125 440
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	Orano Ds	3306	08/08/2005	3 800 000	11 499	222 344	4 033 843
BAGNOLET	93170	36 avenue Charles de Gaulle	Libre	1095	09/08/2005	1 999 286			1 999 286
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	libre CPII DIR Est Dreal Libre Libre	328 832 1365 531 3352 719	20/09/2005	8 000 000	26 505	459 388	8 485 893
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre SARL Cadence Voyages Libre	- 127 276	21/09/2005	415 313		45 764	461 077
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Comité Français butane et propane	700	22/09/2005	1 860 000			1 860 000
ORLEANS LA SOURCE	45100	5 avenue du Parc Floral	Libre	1389	27/09/2005	950 000		56 789	1 006 789
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre	Libre Libre Libre Libre Libre	1222 25 70 21 21 85	29/09/2005	1 421 433		143 808	1 565 241
GRENOBLE	38005	Chemin Robespierre Bat 6	Schneider Electric	1520	29/09/2005	1 848 567		169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Région Grand Est Aquitaine Rhône Gaz	579 779	30/09/2005	1 226 851		134 347	1 361 199

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
NANTERRE ⁽¹⁾	92000	163-167 av G Clémenceau	Libre	134	05/10/2005	4 000 000	743 228	233 956	4 977 184
			Prompt	613					
			GFI Informatique	210					
			GFI Informatique	283					
			I.D. Formation	72					
			Otis	150					
			Libre	-					
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre	37	25/10/2005	2 701 473	34 943	214 770	2 951 186
			Libre	90					
			Libre	248					
			Libre	179					
			Libre	110					
			Qualiconsult	227					
			Libre	38					
			Association ARB Nouvelle Aquitaine	334					
			Active Publishing	80					
			Libre	31					
			Libre	130					
			SARL David-Com	104					
			Libre	104					
			NXTO France	213					
			Allianz Vie	24					
			Libre	169					
Allianz Vie	98								
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2220	26/10/2005	2 460 000	630 000	193 265	3 283 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Restoria	129	22/12/2005	630 000		70 490	700 490
			Restoria	351					
			Restoria	82					
			PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92					
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1360	08/02/2006	2 015 000	132 801	183 588	2 331 389
TOULOUSE	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	SAS Apixit	112	13/02/2006	140 586		12 846	153 432
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Libre	815	14/03/2006	1 302 446	23 600	39 517	1 365 563
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	Libre	235	20/04/2006	1 248 319	6 629	127 178	1 382 125
			Libre	609					
			Libre	241					
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	SARL des Sport et Mode	1087	23/05/2006	645 000	390 454	27 430	1 062 884
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Verspective	163	03/07/2006	853 033		51 789	904 822
			Libre	81					
			Libre	19					
			Libre	12					
			Association des Artisans Taxis	13					
			Libre	12					
			Captair	254					
			Ce Snecma	70					
			Verspective	234					
Verspective	244								
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Libre	73	03/07/2006	1 265 445	25 000	76 803	1 367 249
			CTC-La procure	148					
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	88					
			Association Latitude 91	35					
			Libre	35					
			Asso C.C.F.D.	37					
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	118					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Switch to English	87					
			Asei Caquineau	62					
			Asei Caquineau	64					
			Libre	194					
			Libre	73					
			Asei Caquineau	64					
			Coallia	145					
			Construcsols	79					
			Switch to English	87					
			Libre	45					
			Coallia	66					
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard beaumont Nettoyage	193	03/07/2006	541 350		32 832	574 182
			Dips	57					
			Universal paysage	105					
			Contrôle technique de Lisses	210					
			Garage RPA	105					
			Perspective JDMM 2 panneaux publicitaires	-					
			Panorama AJFM 1 panneau publicitaire	-					
			Affi-Sage 1 panneau publicitaire	-					
			Prestiactes SAS	-					
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3381	03/07/2006	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2908	03/07/2006	1 912 000	59 026	115 982	2 087 008
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3339	03/07/2006	2 250 000		136 460	2 386 460
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	MSA d'Armorique	242	11/07/2006	345 000		27 620	372 620
VIROFLAY	78220	105 rue des Prés aux Bois	Dir. Départementale de la sécurité publique	1546	13/07/2006	2 310 000		139 934	2 449 934
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	Afec	190	13/07/2006	160 000		18 613	178 613
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Libre	186	26/07/2006	3 920 420		373 825	4 294 245
			Pw Lenzen France	100					
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215					
			National Tours Groupes	38					
			AluMétalGlass	72					
			Libre	19					
			Libre	36					
			Sécuritas	42					
			Accueil	79					
			Bureau	10					
			Coges	25					
			MCD Info	22					
			Cooper Menvier	111					
			SAS Pan Dur	80					
			Libre	306					
			Libre	196					
			Libre	315					
			Libre	311					
			Libre	153					
			National Tours Groupes	158					
			Pw Lenzen France	139					
			Ahlers France	583					
			CGMI	198					
			CGMI	90					
			Libre	91					
			SARL MUREXIN France	28					
			Libre	51					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Led linear	172					
			libre	109					
			Libre	218					
			Libre	108					
			Ahlers France	268					
			Libre	296					
VITROLLES	13127	Zone de Couperigne	Studia Solutions	399	28/09/2006	810 000		82 179	892 179
			Libre	420					
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	Foncier Conseil	217	24/10/2006	1 310 000	6 760	88 601	1 405 361
			Constructys	90					
			Constructys	223					
			IACA	48					
			DRASS TCI	246					
			Bapi	150					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1031	31/10/2006	2 326 654			2 326 654
			Société Publique Régionale	343					
SAINT GERMAIN EN LAYE	78100	99 rue Péreire	Libre	280	16/11/2006	1 210 000		136 046	1 346 046
			Libre	322					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SA SII	206	08/12/2006	1 723 000			1 723 000
			Région des Pays de la Loire	688					
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ACSEA	812	14/12/2006	2 233 000		130 739	2 363 739
			ACSEA	1029					
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/2006	204 000		13 432	217 432
BOURG EN BRESSE	1000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur GMF	163	15/12/2006	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Amplifon Groupe France	119	15/12/2006	139 000		9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances	236	15/12/2006	633 000		39 457	672 457
			Libre	431					
CREIL	60100	2-3 place Carnot	GMF Assurances	307	15/12/2006	367 000		23 264	390 264
			Libre	130					
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Jeny (Subway)	116	15/12/2006	210 000		13 718	223 718
JUVISY SUR ORGE	91260	36 rue de Montessuy	Azur GMF	316	15/12/2006	313 000		19 986	332 986
LA ROCHE SUR YON	85000	40 rue Gaston Ramon	Libre	282	15/12/2006	320 000		20 418	340 418
			Libre	325					
LA ROCHELLE	17000	24 - 30 rue du Bastion Saint Nicolas	La Poste	502	15/12/2006	881 000		54 488	935 488
			SASU Ingeus	134					
MACON	71000	Clos Bigeonnière	MP Formation	172	15/12/2006	547 365		33 880	581 245
			Libre	137					
			Banque Populaire	278					
MONTELIMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1129	15/12/2006	832 000		51 507	883 507
MOULINS	3000	24 - 30 rue des Bouchers	GMF Assurances	148	15/12/2006	455 000		28 656	483 656
			M.Marc Raffier	41					
			IP Conseils	92					
			Libre	182					
			SAGE Olivier	41					
			Mme Lambert Nathalie	43					
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	FOL 58	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
			Libre	74					
TARBES	65000	24 avenue du Corps Franc Pomiès	Azur GMF	402	15/12/2006	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville de Toulouse	291	15/12/2006	571 000		35 646	606 646
			La Ville de Toulouse	242					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Azur GMF	354	15/12/2006	394 000		24 898	418 898
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Desautel	855	28/12/2006	4 550 000	224 925	274 784	5 049 709
			SA Cofely Airport and Logistics Services	729					
			Libre	124					
			libre	310					
			Desautel	389					
			Libre	255					
			SAS Hesnault	476					
ACMS	306								
VITRY EN CHAROLLAIS	71600	Le Mont Parc Commercial	Libre	464	04/01/2007	2 665 000		295 033	2 960 033
			Aubert	480					
			Vétir	1431					
			Libre	671					
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Libre	100	25/01/2007	700 000	5 926	74 486	780 412
			Lapous Céline l'Orchidée Fleuriste	93					
			Olivier Mazurie Pharmacie	97					
			SARL OA Distribution	924					
PLOUARET	22420	rue du Général de Gaulle	Distribution Casino France	1691	25/01/2007	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	Libre	1272	25/01/2007	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SAS Carandis	1543	25/01/2007	2 260 000		217 526	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	PUISSANCE TROIS	470	27/03/2007	800 000		57 302	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2176	31/05/2007	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DIRECCTE	2935	14/06/2007	4 380 000	663 604	396 348	5 439 952
			Hamamouche	111					
			Banque de France	101					
			Libre	60					
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Networks	245	28/06/2007	1 300 346	87 552		1 387 898
			SA SII	206					
			Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels	164					
			Région des Pays de la Loire	129					
			Libre	10					
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Services Pénitentiaires	320	29/06/2007	510 000		30 005	540 005
NOISIEL	77186	45 Grande allée du 12 février 1934	Sogetrel	312	29/06/2007	2 556 969	212 875	155 002	2 924 846
			Sogetrel	312					
			Proxiline	265					
			Proxiline	282					
			Sogetrel	265					
			Libre	265					
MELUN	77000	49/51 avenue Thiers	COS	505	29/06/2007	808 738	30 352	49 900	888 990
MELUN	77000	16 boulevard Chamblain	Le parisien Libéré	220	29/06/2007	320 133		19 713	339 846
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	E.B.R.G	182	29/06/2007	923 875		56 610	980 485
			Libre	189					
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes Ingénierie Video Technologie	303	29/06/2007	1 962 073	47 603	118 941	2 128 617
			Atelier Kaba	104					
			Libre	212					
			SAS Kid's Cool	288					
			Libre	11					
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/2007	833 505		51 369	884 874

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	MSB OBI	1532	29/06/2007	1 258 195	1 400	77 007	1 336 602
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	CRCA Mutuel Nord de France E-Voyageurs technologies	938 1556	29/06/2007	4 424 752	1 001 667	266 703	5 693 121
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	CT Formation Mediation Expertises Régie Networks Libre SAS Econocom Libre CT Formation	100 72 225 105 826 353 90	23/07/2007	2 766 000	14 226	156 765	2 936 991
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Altran technologies	324	28/09/2007	633 775	76 314	32 951	743 040
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59316	1 rue Louis Duvant Val Parc	Libre Libre	110 80	30/08/2007	312 554			312 554
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	1822 -	31/10/2007	2 550 000	1 830	256 218	2 808 047
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Service Pénitentiaire	149	14/03/2008	236 000		14 517	250 517
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyrennière	Libre	987	26/05/2008	1 360 000		63 462	1 423 462
CLICHY ⁽¹⁾	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet SAS Pochet	1113 39	01/07/2008	2 842 500	2 311 336	255 255	5 409 091
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre A Propos Libre Libre	309 219 240 1144	10/07/2008	3 170 000	10 500	273 549	3 454 049
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	IF Communication SARL Overdrive Adecco	110 366 267	23/10/2008	940 000	26 225	89 938	1 056 163
MONTIGNY LE BRETONNEUX ⁽¹⁾	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies Services SAS Ingram micro Bouygues Energies Services	1799 111 154	24/10/2008	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	I.D. Formation Conseil Départemental Services Sociaux Centre Ouest International Campus Direction des Sports Libre Libre	195 239 160 274 188 229	31/10/2008	1 520 000		154 484	1 674 484
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto école B.S Pilayar SCM Jacques Monod Pilayar Pharmacie Baldi B.S Mmays	40 133 352 187 145 100 96 104	19/12/2008	1 320 000		43 225	1 363 225
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EURL Perle BNP PARIBAS	77 172	25/03/2009	685 900		63 251	749 151
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	AL MATHAM NKBR	117 139	25/03/2009	333 600		31 532	365 132
CHARTRES	28000	31/33 rue Général Patton	Leader Price	948	09/07/2009	1 221 000			1 221 000
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	Basic Fit II	1524	09/07/2009	1 140 000	97 500		1 237 500

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	Asap Melun	35	24/09/2009	135 000		16 236	151 236
FREVENT	62270	place César Bernard	Libre	1155	30/09/2009	1 180 000		102 245	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1144	13/10/2009	1 400 000		138 572	1 538 572
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	La Roquebrunoise	366	01/12/2009	480 000			480 000
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC de la Malleborge	Distribution Casino	1336	01/12/2009	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1017	01/12/2009	1 075 800			1 075 800
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramossot	Distribution Casino	5651	01/12/2009	4 443 906			4 443 906
			Société Générale (DAB) en sous location	-					
VIUZ EN VALLAZ	74250	182 rue de l'Industrie	Distribution Casino	2622	01/12/2009	3 160 552			3 160 552
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/2010	396 000		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4000	01/02/2010	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	2300	2 rue du Maréchal Joffre	Leader Price Picardie	876	24/03/2010	386 000		28 349	414 349
LEVALLOIS PERRET	92300	138 avenue Victor Hugo	SARL Asia Shop	90	21/05/2010	796 117		75 538	871 654
			Verde	45					
PARIS	75011	131 rue Amelot 12 boulevard du Temple	Doursoux	96	21/05/2010	631 068		59 878	690 946
PARIS	75008	41 rue de Ponthieu 118 rue de la Boétie	Les Nouilles fraîches	68	21/05/2010	998 058		94 699	1 092 757
PARIS	75017	9 rue Thann	Thiedesarts	32	21/05/2010	679 612		64 484	744 095
			Flat Gestion	66					
CLAMART	92140	1/3 avenue du Général Eisenhower	Senco Clamart	1315	11/06/2010	1 930 000		136 329	2 066 329
PARIS	75006	9 place Saint André des Arts	Senco Saint-André des Arts	40	11/06/2010	80 000		7 126	87 126
PARIS	75015	407 rue de Vaugirard	Senco Vaugirard	480	11/06/2010	2 080 000		145 961	2 225 961
BOULOGNE BILLAN COURT	92100	98 avenue Edouard Vaillant	Senco Boulogne	800	11/06/2010	1 230 000		88 123	1 318 123
BOUGIVAL	78830	15 quai Rennequin Sualem	Le coq de Bougival	1210	11/06/2010	1 640 000		116 637	1 756 637
PARIS	75002	37 boulevard des Capucines	Performance Vision	306	21/07/2010	4 400 000	405 731	266 819	5 072 550
			Flexmind	272					
LYON	69002	24 rue Childebert	Enjoy	253	10/09/2010	6 300 000	417 749	385 525	7 103 274
			AGEMETRA	388					
			Miss Lyon	139					
			Mc Kinsey & Company	398					
			Crédit Agricole Centre Est	270					
			Quadratur	398					
			Altessa	227					
			CARRE RG	65					
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Groupe DS Gestion	110	10/09/2010	6 200 000	54 893	379 886	6 634 779
			La Maison Lejaby	132					
			web-ID	180					
			Oasys Lyon	152					
			Oasys Lyon	138					
			GIE Search & Partners	212					
			SAS Birseck Hydro	79					
			Cabinet Rémy Le Bonnois	77					
			SAS Aleysia	219					
			Libre	40					
			SA Sofidy	72					
			Act-On	72					
			Alsei	81					
			AGILI 3F	138					
			B-E2C	25					
			SARL Gim France	183					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			School Rag	80					
			Scotch & Soda Retail SAS	226					
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	Libre	288	29/10/2010	1 800 000	-23 610	133 204	1 909 594
			Libre	39					
			SAS Uifrance Patrimoine	93					
			Sopra Group	163					
			Sopra Group	298					
			Sopra Group	291					
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés	354	25/11/2010	1 562 344		34 990	1 597 334
			La Poste	240					
			Un Look pour Tous	76					
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Libre	3135	14/12/2010	15 500 000		406 005	15 906 005
			Adecco	109					
			Adecco	2214	12/06/2012	13 037 037		430 988	13 468 025
			SA SGD	1573	15/12/2014	25 399 000		2 327 337	27 726 337
			SAS Altran CIS (1er Etage)	2406					
			SAS Altran CIS (2ème Etage)	459					
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1112	16/12/2010	1 820 000		180 816	2 000 816
TOURCOING	59200	4 place Victor Hasebroucq et 1 square Winston Churchill	SAS Locaposte	602	02/03/2011	1 055 000		99 773	1 154 773
MONS	7000	68/70 rue de Capucins	Mr Rudy Colmant	215	03/03/2011	400 000		78 748	478 748
PANTIN	93500	140 avenue Jean Lolive	DDFIP de Seine Saint Denis	7485	17/03/2011	14 934 000	2 213 450	1 173 295	18 320 745
LILLE	59000	28-44 rue des Arts	M Comme Mutuelle	2017	16/03/2011	9 520 000	483 183	576 562	10 579 745
			SARL CO.DI.MA	70					
			Libre	55					
			M Comme Mutuelle	96					
			SAS Immo de France	70					
			SAS Immo de France	314					
			SAS 4 CAD PLM	160					
			SAS Immo de France	495					
			SARL Direct Info Service	211					
			Financière	70					
			Beauguerlange						
			SAS Immo de France	63					
			Selarl Bertolotti Decocq Trouiller	161					
			M Comme Mutuelle	116					
			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	APEC	906	05/04/2011	8 750 000	690 765	556 272	9 997 037
			Zara France	50					
			Zara France	338					
			Morvilliers Sentenac	720					
			Ilek	317					
			Lafayette 18	278					
			Unofi	223					
			Toulouse Agency Occitanie	311					
			Morvilliers Sentenac	257					
LYON	69000	1 place Verrazzano	Altran technologies	1761	13/04/2011	34 000 000	567 328	2 129 994	36 697 322
			Davricourt Paris	194					
			Keyrus	1344					
			Keyrus	378					
			Stormshield	1008					
			Stormshield	59					
			Berger Levraut	947					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Stormshield	587					
			Lyon Vaise Business Centre	1322					
			Dynergie Group	1270					
			Altran technologies	702					
			Exakis	912					
			Libre	83					
			HAXXOM	85					
			U10	28					
			SQLI	2675					
			U10	637					
			Dynergie Group	55					
MALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	ATC France	527	22/06/2011	4 700 000	4 347	383 080	5 087 427
			ATC France	351					
			ATC France	330					
			ATC France	237					
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	START PEOPLE	171	28/07/2011	275 000	26 887	32 200	334 087
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Joliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/2011	565 000		35 122	600 122
MONTAUBOUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/2011	770 000		75 952	845 952
LA LOUVIERE	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Carrefour Belgium	3109	12/10/2011	6 250 000		798 783	7 048 783
			Libre	503					
			M.Segretario Salvatore	49					
			Francesco Buscerni	51					
			In Bev Belgium	153					
			LGC SPRL	50					
			SPRL VESUVIA	51					
			M. Denis Blauwaert	50					
			Laute Anne	50					
			Alpex et décor	53					
			JVP	170					
			Boulangerie Louise	170					
			X - Sun	170					
SCEAUX	92330	196 Rue Houdan	Naturalia France	236	10/11/2011	11 800 000	70 366	956 180	12 826 546
			UFIFRANCE Patrimoine	231					
			Trésorerie Municipale de Sceaux	425					
			Foncier Construction	322					
			Epoch d'enfance	104					
			Epoch d'enfance	103					
			Medi-Sup	206					
			France Bati Courtage	170					
			JOYSON SAFETY SYSTEMS ASCHAFFE	327					
			ALYCE SAS	149					
			Olips	170					
			Flamma	103					
			Alyce	174					
			Opal-RT Europe	272					
			Epoch d'enfance	175					
			BNP PARIBAS	592					
			Numéral Engineering & Consulting Services	323					
			Numéral Engineering & Consulting Services	103					
			ALYCE	187					
			ALYCE	41					

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De Gaulle	Libre	152	14/11/2011	6 050 000	58 213	491 691	6 599 903
			Libre	1813					
			Libre	230					
			Tingari	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					
			SARL Canbaris	717					
			Mc Donald's	344					
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/2011	591 000		591 000	
BOULOGNE SUR MER	62200	28 rue Adolphe Thiers	Libre	100	06/01/2012	415 000		43 617	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	MICROMANIA	119	06/01/2012	889 690		79 813	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 à 26 rue Nationale	CREAFORM	65	06/01/2012	885 000		90 449	975 449
			Libre	103					
			MAAF Assurances	279					
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/2012	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	76 rue Saint-Jean	Oze	36	06/01/2012	530 000		55 344	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	Le Pré du Marechal	346	06/01/2012	400 000		41 790	441 790
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/2012	753 400		15 319	768 719
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	Libre	50	19/03/2012	33 100 000	673 119	2 483 178	36 256 296
			E.ON Connecting Energies	406					
			Laboratoires Polive	585					
			Levallois Anatole Business Centre	453					
			Mphasis Wyde SAS	40					
			Levallois Anatole Business Centre	796					
			Global Blue Holding	842					
			Cube Creative Computer Company	552					
			Mphasis Wyde SAS	847					
			Libre	49					
			ALEXION PHARMA France	422					
			INTM	424					
			SARL Troester-Maire (Winkey)	126					
			ALEXION PHARMA France	112					
			Libre	84					
			Laboratoires Polive	50					
			Libre	-					
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia France	2296	31/05/2012	28 800 000	77 060	1 824 913	30 701 973
			Brut	885					
			BMG Rights management France	683					
LA DEFENSE ⁽¹⁾	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	SASU VSC Group	769	17/07/2012	14 323 500	14 121	847 209	15 184 830
			Consuel	233					
			Libre	30					
			Orsys	397					
			SASU VSC Group (SNCF)	1015					
			ASL 4 (Local de stockage)	47					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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	628 730	1 061 682	18 690 412
			CETI	148					
			AURISPHERE	600					
			KALITI	200					
			Splash-Toys	141					
			SARL Capital Ressources	313					
			Care Promotion	168					
			SRWK	585					
			Splash-Toys	448					
			Libre	189					
			Fiderec Audit	128					
			Sté de promo et d'animation de la seine SPAS	99					
			EREC ASSOCIES	207					
			CARE PROMOTION	164					
Care Promotion	230								
VENDOME	41100	34-40 Rue du Fg Chartrain	MONOPRIX Exploitation	3349	21/12/2012	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3943	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)	10624	03/06/2013	35 800 000		1 245 927	37 045 927
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4239	02/08/2013	23 000 000	9 776	1 472 238	24 482 014
MECHELEN	2800	Oscar Van Kesbeekstraat 2	AIB-Ago Interim	575	14/08/2013	1 540 000		197 988	1 737 988
			DEUTSCHE BANK AG	537					
			Libre	-					
			Mr Luc Froidebise	-					
			Libre	-					
			Mme Van Hoof	-					
			Mr Henri Voet Goris	-					
			M. Vanhove Auguste Victor J	-					
			Messieurs Brouwers-Jacobs	-					
			Libre	-					
			Libre	-					
Résidence TORINO	-								
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP	6380	02/12/2013	21 851 000	15 403	1 621 926	23 488 329
			BNP PARIBAS	1456					
			NEXITY LAMY	299					
			RISE SAINT QUENTIN	505					
			Libre	84					
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France	2635	18/12/2013	7 330 000		186 469	7 516 469
			KLAXOON	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	Croda France	484	25/04/2014	30 500 000	117 163	1 997 015	32 614 178
			Croda France	386					
			Assystem E.O.S	494					
			Bouygues Energies et Services	1852					
			Assystem E.O.S	4187					
			Croda France	199					
			Assystem E.O.S	459					
			Libre	772					
SAINT PRIEST	69800	97 Allée Alexandre Borodine	SAS Intrum Justitia	5030	14/10/2014	11 192 224	44 481	254 682	11 491 387
VENLO	5911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	C&A	4472	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	1136	09/01/2015	7 600 000		644 140	8 244 140

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
BOURG LA REINE	92340	58-60 avenue du Général Leclerc	Atlantic SFDT	3736	09/09/2015	16 069 767	11 323	1 325 992	17 407 081
			GIE Macif Immobilier	280					
PARIS	75014	24-26 rue Vercingétorix	Gereso	846	22/09/2015	3 500 000		317 752	3 817 752
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CE	Van Manderslootstraat 98-100	Flyer Mode B.V.	261	10/11/2015	1 230 600		122 107	1 352 707
			Wave International B.V.	186					
			Libre	9					
BERGEN OP ZOOM	4611 PE	Zuivelstraat 35	Blokker	964	10/11/2015	2 131 450		197 630	2 329 080
			Mme C.T.M. Gjeltema	178					
			Mme C.T.M. Gjeltema	150					
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 6-12	WE Real Estate Management B.V.	887	10/11/2015	4 468 100		427 846	4 895 946
			M.Adolf Dam Backer	95					
			Libre	59					
OSS	5341 CW	Heuvel 16-18	Shops for Toys B.V	325	10/11/2015	1 530 450		139 908	1 670 358
			Kahn, Guy Marin	90					
			Lisbeth Helena Maria Velthuis	90					
ROTTERDAM	3012 ED	Korte Lijnbaan 26	The Society Shop	364	10/11/2015	3 005 500		292 855	3 298 355
			Marhaba Ontbijt Lunch Diner	177					
			Libre	10					
VENLO	5911 GM	Lomstraat 39	Future Shoes	134	10/11/2015	1 358 900		125 655	1 484 555
			Kingz Wear	198					
			Mme Gillian Wilhelmina Henrica Gerritsen	110					
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	23B rue Danjou	SAS HDV VÉLIZY	1284	09/12/2015	14 000 000	266 400	1 012 709	15 279 109
			Libre	396					
			Manpower France	208					
			Adental Groupe	1323					
PARIS	75014	227 et 229 rue Raymond Losserand-11 boulevard Brune	Libre	152	16/12/2015	16 464 000	342 980	1 390 268	18 197 248
			VIPP les400	331					
			BS HOLDING	158					
			Defforge Immobilier Sodim	175					
			Prium Investment Group	326					
			Le Fournil de Paris	67					
			UPSIDE CREATIVE SOLUTIONS	172					
			Landot & Associés	670					
			Landot & Associés	70					
			Selas Santé Bio	170					
			Docapost	654					
			ANTONY	92160					
CHATENAY MALABRY	92290	207 avenue de la division Leclerc	Bouygues Immobilier	1547	17/12/2015	7 950 000		171 967	8 121 967
NIJMEGEN	6538 SX	Wychensweg	Jysk B.V.	1391	16/06/2016	22 300 000	90 857	1 803 797	24 194 654
			Nijman Internation B.V.	622					
			Libre	609					
			Bruynzeel Keukens en Kasten B.V.	641					
			Nova Sofa	957					
			Nijman Internation B.V.	1468					
			Uitgerust nijmegen B.V	954					
			Brugman Keukens & Badkamers B.V.	1244					
			Swiss Factory B.V.	971					
			Beddenreus	596					
			Hai Nijmegen B.V.	664					
			Stokker Vastgoed B.V.	1596					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Libre	634					
			Melis Keukens	536					
			Kwantum Nederland B.V.	2232					
			Beter Bed B.V.	1527					
			Carpet-Land B.V.	1202					
			Leen Bakker Nederland B.V.	2078					
			Libre	259					
BORDEAUX	33000	282 cours Balguerrie Stutzenberg-92 rue Lucien Faure	Cogedim Gestion	920	30/06/2016	2 500 000		152 300	2 652 300
CANNES	6400	2 rue des Mimosas	SCP Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Synanian-Detheve	110	06/07/2016	5 517 117		141 000	5 658 117
			SCP Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Synanian-Detheve	738					
PARIS	75014	28/32 rue de l'Amiral Mouchez	ISIMI	1157	26/07/2016	5 100 000	42 594	534 063	5 676 656
PARIS	75014	24 rue Cabanis-1 à 9 et 2 à 28 Villa de Lourcine	Mutuelle d'Argenson et SMFEP	168	03/08/2016	21 070 000	271 183	1 967 998	23 309 181
			LCIP	245					
			Libre	280					
			Agir	406					
			EGEE	135					
			Libre	172					
			Humensis	48					
			Libre	1327					
			Libre	53					
			Axigate	495					
			Libre	755					
			Humensis	214					
			Ssiad Assistance Paris	161					
			Agir	81					
			SAS Gapfor	81					
			Ipag	270					
			3W Academy	300					
			IEPP	702					
			SARL Groupe Laviale Audit Conseil	306					
			IEPP	485					
			IEPP	-					
			Estimages	157					
			IEPP	600					
			Libre	104					
			Bepark France	-					
			Socorpi	62					
			3W Academy	43					
COLOMBES	92700	50 bis-56-58 avenue Jean Jaurès-Avenue Kléber-Avenue de Stalingrad	Engie	1847	17/10/2016	16 480 000	86 721	1 411 721	17 978 442
			Tetra Pak Services	2176					
			SAS Phenixya	857					
			Engie	876					
			Schott France	438					
NANTERRE	92000	15-27 Rue du Port	SAFEGE	5213	19/12/2016	12 420 000	3 698 247	918 866	17 037 112
CLICHY	92110	11-13 rue Madame de Sanzillon	Monello productions	369	01/02/2017	6 055 000		592 954	6 647 954
			Defi Group	129					
			Sixt	257					
			Attic technology	230					
			Libre	291					
			VF Services (UK) Limited	380					

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PARIS	75010	20-22-24-26 rue Vicq d'Azir	Pôle emploi	2128	04/05/2017	12 424 140		946 940	13 371 080
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1	Libre	194	22/05/2017	1 457 711		138 995	1 596 706
DELFT	2611 DC	Vestpoort 51	Paprika Nederland B.V.	105	22/05/2017	682 673		65 094	747 767
DELFT	2611 DC	Bastiaanplein 2	Libre	507	22/05/2017	1 624 120		160 883	1 785 003
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1b	Hunkemöller International B.V.	180	22/05/2017	993 894		94 769	1 088 663
DELFT	2611 DC	Bastiaanpoort 2	Zeeman textielSupers B.V.	244	22/05/2017	1 332 242		127 032	1 459 273
DELFT	2611 DC	Bastiaanplein 2-6	Faillissementsverkoop D & F B.V.	913	22/05/2017	2 087 177		199 016	2 286 193
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1a	Gerry Weber Retail B.V.	210	22/05/2017	1 272 184		121 305	1 393 489
EVREUX	27000	18 rue de la Harpe-9 rue Dulong	Basic Fit II Libre Libre Cash Eco Evreux Diderot Holding Stock J Boutique Jennyfer ANPAA Libre	1188 290 222 133 276 556 273 460	07/09/2017	5 818 000		550 500	6 368 500
DUSSELDORF	40547	Am Seestern 8	Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG MPA Miet- und Pachtagentur GmbH Versorgungswerke der Zahnärztekammer Nordrhein ApoData Service GmbH Nippon Steel Corporation Bergfeld Software GmbH Bergfeld Software GmbH Citic Pacific Special Steel International Trading Co. Ningbo Fotile Kitchen Ware Co. Sial Inter GmbH JSR Elastomer Europe GmbH Libre Zeitgeist Media GmbH Nippon Electric Glass Europe GmbH DNL Real Invest AG Deutsche Apotheker- und Ärztebank Düsseldorf Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG	4968 2995 1652 2722 1492 453 75 263 348 43 32 221 104 96 149 351 454 - -	21/09/2017	48 060 000		3 505 165	51 565 165
PUTEAUX	92800	16 rue Hoche-rue Félix Pyat-40 avenue du Général de Gaulle	Genegis 1 Libre	5192 295	28/09/2017	26 000 000		2 280 805	28 280 805
VELIZY-VILLACOUBLAY	78140	6 rue Dewoitine	Ateme Crystal Total EV Charge services Total EV Charge services Imprimerie Nationale Imprimerie Nationale Fraudbuster Itemis France	2801 320 194 194 2022 652 499 320	12/12/2017	31 188 200	54 741	2 941 452	34 184 393

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			On Semiconductor Crystal Total EV Charge services Total EV Charge services Libre	788 4245 492 - -					
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	78100	Quartier Lisière Pereire-26-28 avenue de Winchester	Bose	5082	15/12/2017	22 720 200		829 042	23 549 242
RENNES	35000	29 rue de Lorient	SA ALTRAN	320	28/12/2017	516 000		77 210	593 210
BONN	53119	VORGEBIRGSSTRASSE 49	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN BAYERISCHE MOTOREN WERKE DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GmbH BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN	1769 - 9670 976 1542	04/05/2018	20 000 000		1 684 992	21 684 992
MERIGNAC	33700	61 rue Jean Briaud	AAMB MCB BG PARTNERS ANTEA France Detection Electronique Française Expert et Finance Creative Ingenerie Anaveo	80 254 542 985 620 139 135 270	01/08/2018	4 597 995		467 205	5 065 200
BRUGES	33520	Boulevard des exposition / rue André Messager	MMA/GIE CIBAIL Alphitan group MACSF Libre SCALIAN EURODOMMAGES SA CAMUS "LA GRANDE MARQUE"	1265 332 533 336 520 520 313	18/10/2018	8 661 272	57 113	627 335	9 345 719
NANTES	44000	3 rue Bisson	BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE	3726	13/12/2018	9 550 000		714 406	10 264 406
AIX EN PROVENCE	13100	7 route de Galice	ASP CIRIL GROUP APSIDE APSIDE Archilog	1468 198 408 150 96	14/12/2018	5 850 000	6 000	410 200	6 266 200
BORDEAUX	33000	70-72 rue Prunier	Dekra AutomotIVE Solutions	677	15/05/2019	1 855 000		128 624	1 983 624
BORDEAUX	33000	206/210 rue du Jardin Public	Dekra AutomotIVE Solutions Dekra AutomotIVE Solutions	576 1044	15/05/2019	4 120 000		285 676	4 405 676
METZ	57000	4 rue des Messageries - Le Platinium	Agence régionale de santé grand est Agence régionale de santé grand est Assurances médicales Bouygues Immobilier Pricewaterhousecoopers audit Libre SNC Amphithéâtre de Metz	- 971 1400 371 370 557 -	29/05/2019	14 037 183		238 040	14 275 223
METZ	57000	10 avenue François Mitterrand - Le Premium	GMF Assurances Amap	1326 3099	29/05/2019	18 424 417		312 360	18 736 777
RENNES	35700	12 H rue du Patis Tatelin	Orange	5714	04/07/2019	12 430 000		1 039 500	13 469 500
LYON	69007	LE KORNER-17 avenue Professeur Jean Bernard	Pôle emploi	1342	24/07/2019	5 360 329		160 884	5 521 213

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
CALUIRE ET CUIRE	69300	1 avenue de Poumeyrol	Cabot Financial France Transdev	1102 1100	12/09/2019	7 940 458		736 500	8 676 958
ROISSY EN FRANCE	95700	15 avenue de la demi-lune	RIE du parc mail Roissy Kids'up ASL du parc mail Roissy Volkswagen group France Volkswagen Financial Services	1090 428 11 8777 -	17/09/2019	44 367 541	163 194	3 444 081	47 974 817
BORDEAUX	33000	207 cours du Médoc-10 place Ravezies	Association de moyens assurance de personnes Oxymétal Nexity Lamy Bordeaux Polyclinique Bordeaux Nord Synergie Publicis Activ France Libre Libre	728 521 1804 200 409 596 404 200	31/10/2019	13 860 000		1 045 925	14 905 925
KOLN	51149	Edmund Rumpler Str 2	Hagv Hausarztliche	8693	01/10/2019	16 366 600		1 210 220	17 576 820
ECULLY	69130	4 chemin du Ruisseau	Synapse Construction Centum Adetel Groupe Publicis Apave Libre	321 2597 336 729 334	19/02/2020	8 075 000		564 000	8 639 000
NANTES	44000	10-12 rue du Président Herriot	Baywa r.e France Open Catella Property Consultants Nantes Métropole Baywa r.e France AG2R Reunica Libre	364 376 203 706 375 670 34	27/02/2020	8 350 000	40 799	595 405	8 986 204
BORDEAUX	33000	7 allée Haussmann	Ipside Logos Nemetschek France Mip Albingia Colisée Patrimoine group Libre	400 158 136 158 485 1099 238	02/06/2020	7 000 000		646 300	7 646 300
ISSY LES MOULINEAUX	92130	139 rue Jean-Jacques Rousseau	VDM Ecomundo	2191 270	29/06/2020	10 303 668	50 000	990 660	11 344 328
MARSEILLE	13008	51 avenue de Hambourg	RTE	2184	16/11/2020	4 050 000		417 500	4 467 500
TOTAL GENERAL				524 083		1 201 072 800	31 959 100	82 531 206	1 315 563 106

(1) Actifs détenus en indivision.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2020

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

2.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
SCI SYREF 3 (DÉTENUE À 40 % PAR EFIMMO 1)							
GUYANCOURT	78 280	"Canopée"- 6 rue de la Redoute	Sodexo	17 542	30/11/2018	60 344 000	65 457 291
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	Libre	-	18/07/2019	20 254 862 ⁽²⁾	20 882 268 ⁽²⁾
			Coyote System	-			
			Phenomene	857			
			Keonys	1 136			
			Messer	1 496			
			Information Builders France	574			
			CPL Aromas France	806			
			Onduline	815			
			Coheris	1 713			
			Mediaperformances	1 152			
			Ensiate	727			
			Pixys	306			
			Keonys	-			
			E-learning	1 577			
			Eficiency Sante Au Travail	246			
			FVS	274			
			Space Management	1 007			
			Canon Medical Systems France	1 648			
			Libre	604			
			Mediaperformances	-			
TOTAL SCI SYREF 3						80 598 862	86 339 560
SCI SYREF 5 (DÉTENUE À 27,7 % PAR EFIMMO 1)							
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	Aceryg France	14 793	27/09/2019	117 881 381	127 113 373
			Elis Services	3 156			
			Waycom France	2 127			
TOTAL SCI SYREF 5						117 881 381	127 113 373
SCI SYREF 6 (DÉTENUE À 47,5 % PAR EFIMMO 1)							
DIEMEN	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	ABN Amro Bank N.V.	19 385	15/09/2020	53 596 572	57 333 975
TOTAL SCI SYREF 6						53 596 572	57 333 975
SCI SYREF 7 (DÉTENUE À 50 % PAR EFIMMO 1)							
LONDRES	EC1Y 8HQ	2-14 Bunhill Row	The University of Law Limited	7 117	17/12/2020	51 184 942,50	51 184 943
LONDRES	SW1V 2SA	20 Vauxhall Bridge Road	The Random House Group Limited	7 914	01/12/2020	75 040 000	75 040 000
TOTAL SCI SYREF 7						126 224 943	126 224 943

Note : Prix d'achat, Prix de revient et surfaces pour 100 % des actifs détenus par les différentes SCI.

(1) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCI.

(2) Prix d'achat et de revient du crédit bail immobilier (CBI).



Vorgebirgsstrasse – Bonn (Allemagne)

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'EFIMMO 1 nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2020.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, depuis la dernière Assemblée Générale du 16 juin 2020 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes. Les réunions avec la société de gestion se sont tenues en visioconférence lors des périodes de confinement du fait de la crise sanitaire.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées à propos du développement de notre patrimoine, de sa gestion et, plus généralement, de la sécurisation de l'épargne des associés. Les informations qui vous sont transmises dans le rapport annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés, ainsi qu'à ceux dont nous avons plus précisément demandé communication. 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 près de 152,2 M€ en 2020, en recul de 35 % par rapport à celle de 2019, la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue de près de 10 % et s'élève au 31/12/2020 à 1 564 M€. Durant l'exercice, toutes les demandes de retraits ont été satisfaites sous un délai moyen de 15 jours et il n'y avait, au 31 décembre 2020, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

INVESTISSEMENTS

Malgré les mesures de prudence prises par la Société de Gestion au tout début de la crise sanitaire visant notamment à abandonner, renégocier ou reporter les investissements engagés, notre SCPI a réussi à réaliser un programme d'acquisition de 152,5 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,2 %.

Notre SCPI a poursuivi sa politique d'investissement toujours aussi sélective et mutualisée, concentrée sur la qualité des emplacements, la diversification géographique, et la qualité de signature des locataires. EFIMMO1 a poursuivi sa diversification géographique en réalisant ses premiers investissements à Londres. En outre, notre SCPI a également investi ou pris des engagements d'investir des fonds d'investissement immobiliers professionnels de diversification pan-européen spécialisés en logistique.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Outre les cessions des surfaces vacantes de bureaux ne correspondant plus aux critères actuels d'investissement de notre SCPI, il est à noter que notre société de gestion a finalisé la vente initiée en 2019, d'un immeuble de bureaux situé à Paris, dégageant une plus-value nette de 13,3 M€ (soit 2,02 € par part) et faisant ressortir un taux de rendement interne de +14 % depuis son acquisition en 2015.

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 92,95 %. Nous avons veillé aux actions de gestion menées par SOFIDY et force est de constater, que l'implication de la Société de Gestion a permis de maintenir le taux d'occupation du patrimoine de notre SCPI à un niveau élevé.

Dans un contexte particulier lié à la crise sanitaire de la Covid-19, votre Conseil de Surveillance a attaché une attention particulière au niveau de recouvrement des loyers au cours de l'exercice. La composition de son patrimoine, sa position financière, ses fondamentaux solides notamment en termes d'emplacement des actifs, ainsi que les actions de gestion menées par les équipes de SOFIDY durant cet épisode pandémique permettent à la SCPI EFIMMO 1 d'obtenir un taux de recouvrement annualisé de 96 %, et de 99 % à la date de rédaction du rapport⁽¹⁾.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2020 à 11,25 €, en recul de 3,5 %, principalement en raison d'un niveau de trésorerie non investie supérieur à l'an passé suite aux mesures de prudence prises par la Société de Gestion au tout début de la crise sanitaire de COVID-19. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 10,56 € par part ayant pleine jouissance en 2019 tout en dotant le report à nouveau de 0,69 €, pour le porter à 2,16 € par part. De plus, un dividende exceptionnel de 0,82 € par part a été distribué en décembre 2020. Rapporté au prix acquéreur moyen de 2020, le revenu global distribué procure une rentabilité de 4,80 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertises varient de -0,61 % à périmètre constant sur un an. Cette baisse très limitée au regard des incertitudes économiques actuelles, témoignent de la qualité intrinsèque du patrimoine d'EFIMMO 1.

(1) Au 30/03/2021.

PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS

Il vous est proposé de modifier les statuts de votre SCPI afin de doter votre SCPI de davantage de mécanismes en faveur de la liquidité pour les porteurs de parts (quatorzième et seizième résolutions) et de la possibilité de maintenir le niveau de son report à nouveau par part par prélèvement sur la prime d'émission (dix-huitième résolution). Le Conseil de Surveillance est favorable à ces dispositions et donne donc un avis favorable sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

PERSPECTIVES 2021

Grâce à ces bons résultats et ses bons fondamentaux, EFIMMO 1 est bien armée pour aborder sereinement les évolutions sociétales du monde de demain. La Société de Gestion poursuivra pour le compte de notre SCPI, un

programme d'investissement prudent et diversifié combiné à une gestion dynamique du patrimoine immobilier avec un recours raisonnable à l'endettement. En outre, SOFIDY sera à l'écoute des opportunités d'investissement résilientes à la crise sanitaire actuelle tel que le secteur de la logistique.

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.

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

SCP MINOS, représentée par André PERON

Président du Conseil de Surveillance



Immeuble « The Walk » - Avenue Jean Jaurès - Colombes (92)

4

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2020)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	80	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	82
-----	---	----	-----	---	----

4.1 RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier d'EFIMMO 1,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EFIMMO 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de

la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe "Méthode de comptabilisation et d'évaluation" de la note 2.5.1 de l'annexe des comptes annuels, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut

impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 12 avril 2021

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des

conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

- 10 % HT sur le montant des capitaux collectés, prime d'émission incluse au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements. A ce titre, un montant de 19 223 828,40 € HT a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2020.
- 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 9 046 435,28 € HT pour l'exercice 2020.
- 2,50 % HT des prix de vente des immeubles. La rémunération au titre de la cession des immeubles détenus en direct (973 994,38 € HT) est prélevée sur les réserves de plus-values réalisées, la rémunération au titre de la cession des titres de participations non contrôlées (574,55 € HT) a été comptabilisée en charge pour l'exercice 2020.
- Bail commercial signé par Efimmo 1 au profit de la S.A. SOFIDY :
 - Votre conseil réuni le 4 mai 2015 a été informé de la convention de bail avec la S.A. SOFIDY. Ce bail porte sur une surface de 72 m² située au 4^{ème} étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2^{ème}). Sa prise d'effet a débuté le 2 juillet 2015 et affiche un loyer HT/HC de 12 960,00 €. Le montant des loyers facturés par votre société s'est élevé à 13 793,99 € HT au titre de l'exercice 2020.

Paris La Défense, le 12 avril 2021

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



Siège social de Volkswagen Financial Services - Avenue de la Demi-Lune - Roissy-en-France (95)

5

PROJETS DE RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

5.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2020 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2020, c'est-à-dire (en euros) :

Résultat de l'exercice 2020	69 307 459,91
Report à nouveau antérieur	9 739 357,79
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	79 046 817,70

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 64 999 388,75 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 14 047 428,95 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 10,56 € au titre de l'exercice 2020.

En cas d'approbation de la vingtième résolution, le report à nouveau sera porté à 15 063 579,78 € au titre du mécanisme de maintien du report à nouveau par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe au rapport de gestion retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société EFIMMO 1 au 31 décembre 2020, à savoir :

- valeur comptable : 1 237 373 872 € soit 187,51 € par part ;
- valeur de réalisation : 1 333 889 882 € soit 202,14 € par part ;
- valeur de reconstitution : 1 597 060 436 € soit 242,02 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 5 291 365,70 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles". Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en décembre 2020 sous forme d'un virement de 0,82 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 550 000 000 € 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 tient compte de l'endettement des sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI.

Ce montant maximal est fixé jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 22 000 € pour l'année 2021, 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.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Paul MARTEL et Madame Sylvie TARDIEU, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les deux candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats :

- Monsieur Alain BALESDENT ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Laurent BOUSQUET ;
- Monsieur Christian DESMAREST ;
- la société EDGEFIELD ADVISORS PTE LTD représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE ;
- Monsieur Jean-Luc MEYER ;
- Monsieur Aurélien PICHON ;
- Monsieur Eric SCHWARTZ ;

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Paul MARTEL ;
- Madame Sylvie TARDIEU ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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.

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉSOLUTION - PRÉCISIONS SUR LE PRINCIPE DU RETRAIT DES PARTS

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de préciser dans les statuts les dispositions relatives au principe du retrait des parts en capital variable, un associé ne pouvant obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation ;
- d'insérer un paragraphe « 8.1 Principe du retrait » à l'article 8 « Retrait des associés», et de renuméroter le paragraphe suivant « Modalités de retrait » en 8.2 ;
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

8.1. Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 14, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la société de gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, contre remise des certificats correspondants.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré dans les livres de la société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur de dividende.

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

8.1. Principe du retrait

La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »).

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

Les demandes de retrait, dûment complétées et accompagnées des documents requis, doivent être réceptionnées par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant la Date de Compensation pour être comptabilisées à ladite Date de Compensation. A défaut, les demandes de retrait seront prises en compte à la Date de Compensation suivante.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Période de Compensation sous réserve d'en informer le public au moins six jours avant la Date de Compensation, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion www.sofidy.com.

8.2. Modalités de retrait

.../...

QUATORZIÈME RÉSOLUTION – PÉRIODE DE COMPENSATION DE TROIS MOIS

En cas d'approbation de la treizième résolution, et en cas de validation ou de non-opposition de l'AMF, l'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de porter la Période de Compensation des souscriptions et des retraits de un à trois mois, correspondant au mois de la demande de retrait complété des deux mois précédents ;
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION- ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS**8.1. Modalités de retrait**

.../...

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation.

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS**8.1. Principe du retrait**

.../...

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation et des deux mois précédents. Cette période **de trois mois** constitue la « Période de Compensation ».

.../...

QUINZIÈME RÉSOLUTION – RETRAIT NON COMPENSÉ – FONDS DE REMBOURSEMENT

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- d'apporter des précisions dans les statuts sur les conditions réglementaires de retrait dans le cadre du Fonds de remboursement,
- d'insérer à l'article 8 « Retrait des associés » un paragraphe « Retrait compensé - Fonds de remboursement » à l'alinéa « Prix de retrait », renuméroté en 8.3., et
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

8.2. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

.../...

NOUVELLE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

8.3. Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Retrait non compensé - Fonds de remboursement

Dans l'hypothèse où le retrait ne pourrait être compensé, l'Assemblée Générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1
2
3
4
5

marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF. Le remboursement, pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

(i) ni supérieur à la valeur de réalisation,

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée Générale, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

.../...

SEIZIÈME RÉSOLUTION - SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de validation ou de non-opposition de l'AMF :

- de prévoir la possibilité pour la Société de Gestion de suspendre les retraits dans l'intérêt des associés lorsque des situations objectives se matérialisent et d'insérer dans les statuts un paragraphe 8.4 intitulé « Suspension de la variabilité du capital » ;
- de prévoir les conditions de rétablissement facultative et obligatoire de la variabilité du capital ; et insérer un paragraphe 8.5 intitulé « Rétablissement de la variabilité du capital » ;
- de rappeler la situation légale dans laquelle la variabilité du capital doit être suspendue ;
- de renuméroter le paragraphe 8.3 « Blocage des retraits... » en 8.6.
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 8 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 8 RETRAIT DES ASSOCIÉS

.../...

8.4. Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins quatre (4) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini à l'article 14.2 ci-après.

8.5. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits

8.3. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du COMOFI.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Comofi, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts. Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'Associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est en outre précisé que, les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un Associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

8.6. Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du COMOFI

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION – FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, sous réserve de validation ou de non opposition de l'AMF :

- décide sous condition suspensive de l'adoption de de la seizième résolution ci-dessus relative à l'insertion de la clause de suspension de la variabilité du capital de la Société à l'article 8.4 des statuts,
- de préciser le fait que les cessions sur le marché secondaire des parts sont possibles lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital en faisant usage de la possibilité qui lui est concédée à l'article 8 des statuts,
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 14.3 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION- ARTICLE 14 CESSION DES PARTS

14. Cession des parts

.../...

14.3 Cession entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L. 214-93 COMOFI)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société de gestion conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les associés désirant céder leurs parts adressent à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, adressent à la société de gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut Demande d'Agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la société. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 14 CESSION DES PARTS

14. Cession des parts

.../...

14.3 Cession entre vifs réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L. 214-93 COMOFI)

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI **ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 8.4 des Statuts**, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société de gestion conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les associés désirant céder leurs parts adressent à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, adressent à la société de gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut Demande d'Agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la société. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

1

2

3

4

5

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION - MAINTIEN DU NIVEAU DU REPORT À NOUVEAU EXISTANT PAR PART

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide :

- de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant, en vue de la préservation de l'égalité des associés,
- d'introduire à l'article 9 des statuts une disposition permettant ce prélèvement, et
- d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 9 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 9 AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

.../...

9.4. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés.

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 9 AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

.../...

9.4. Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés. **A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.**

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.

5.3 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la dix-huitième résolution de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire modifiant l'article 9.4 relatif à la prime d'émission, approuve le prélèvement sur la prime d'émission pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, d'un montant total de 1 016 150,83 €, afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la dix-huitième résolution de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire modifiant l'article 9.4 relatif à la prime d'émission, autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'un montant de 2,28 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2020.



SOFIDY SAS

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Site internet : www.sofidy.com - Email : sofidy@sofidy.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01