



SCPI investie majoritairement en immobilier de bureaux

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



RAPPORT ANNUEL

Exercice
2021

ÉDITORIAL

Chers Associés,

Grâce à des fondamentaux solides et un patrimoine très mutualisé réparti au sein de grandes métropoles en Europe, EFIMMO 1 a su démontrer sa résilience au cours de ces deux dernières années.

La conduite d'une politique d'acquisition disciplinée, aura permis cette année de réaliser l'intégralité du programme d'investissement dans des capitales européennes comme Dublin, Londres et Paris ou dans d'autres métropoles dynamiques comme Rennes ou Bordeaux et ce, malgré un marché très concurrentiel pour les immeubles de qualité. À titre de diversification, EFIMMO 1 a en outre pris une participation dans un *club deal* piloté par SOFIDY visant l'acquisition de deux actifs de commerces dominants dans leur zone de chalandise.

À la fin de l'exercice 2021, la part des investissements à l'étranger est en croissance et représente près de 19 % de la valeur du patrimoine de votre SCPI.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être en contact rapproché avec les locataires. Elle se traduit en 2021 par une belle dynamique des actions de gestion locative (66 relocations et renouvellements de baux) assurant un taux d'occupation moyen⁽¹⁾ de 89 % et un taux de recouvrement de 99,7 %⁽²⁾ à la date de rédaction du rapport.

La forte granularité du patrimoine d'EFIMMO 1 est un atout majeur dans le contexte actuel où le marché locatif des petites surfaces de bureaux est plus dynamique que celui des très grandes surfaces. Les quelques grandes surfaces dont dispose EFIMMO 1 font l'objet d'une attention particulière, qu'elles soient libres, avec des actions commerciales intenses, ou occupées, avec des réflexions partagées avec les locataires en vue de renouveler leurs baux.

Malgré le contexte, le patrimoine immobilier de votre SCPI affiche une revalorisation annuelle de +1,04 % illustrant la qualité intrinsèque du portefeuille immobilier et son efficace diversification.

Les performances de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 11,38 € par part pour l'année 2021, identique à celui de l'an passé, soit un taux de distribution brut de fiscalité étrangère⁽³⁾ de 4,91 %. Le patrimoine historique d'EFIMMO 1 lui permet par ailleurs de disposer d'importantes plus-values latentes (équivalent à 1,4 ans de distribution sur la base des expertises au 31 décembre 2021) mobilisables pour soutenir la distribution.

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 pour le compte de votre SCPI 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.

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.

La Société de Gestion

(1) 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 l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIM.

(2) Taux de recouvrement des loyers et des charges au 06/04/2022.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

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 2021 **9**

1	ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10
2	ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	14
3	INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	16
4	GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	23
5	DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)	26
6	RÉSULTATS FINANCIERS	29
7	EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	33
8	FISCALITÉ	34
9	ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	36
10	INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	38
11	PERSPECTIVES	38
12	ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE	39
13	PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	39

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021 **41**

1	ÉTAT DU PATRIMOINE	42
2	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	43
3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	43
4	COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	44
5	ANNEXE	46
6	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021	53

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **77**

4

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021) **81**

1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	82
2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	84

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **85**

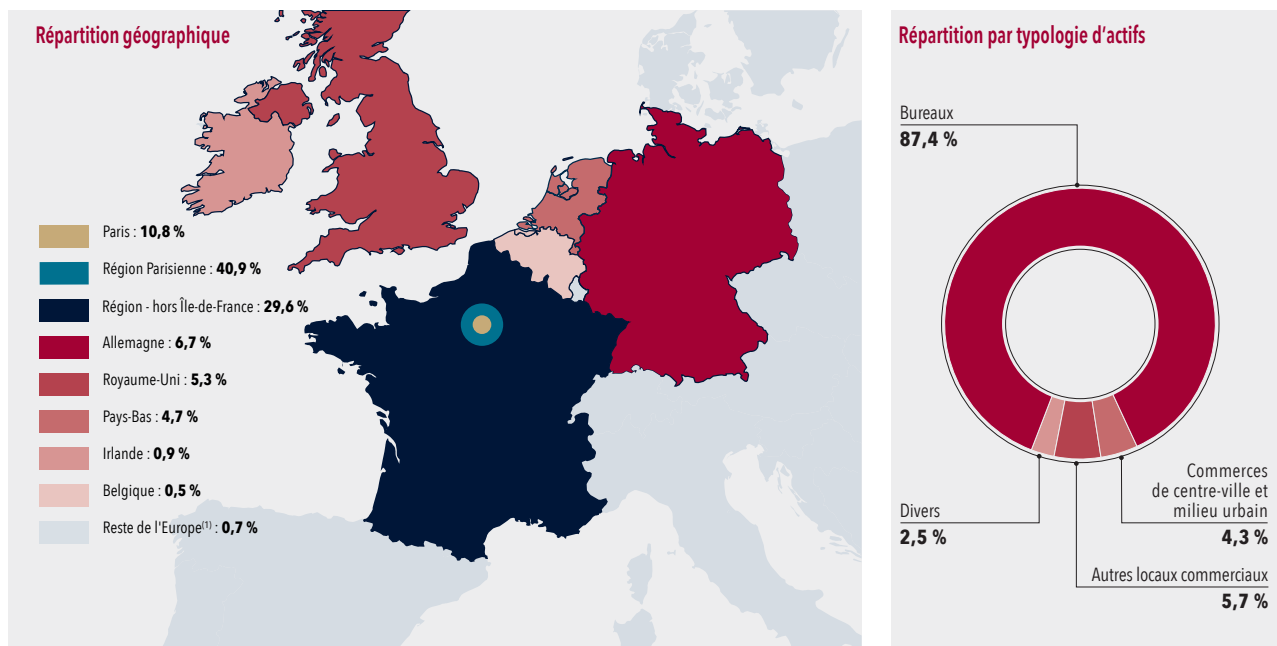
1	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	86
2	DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	88

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 2021	La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON (Président)
	Monsieur Olivier BLICQ
	La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER
	Monsieur Paul MARTEL
	Monsieur Hubert MARTINIER
	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	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
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	

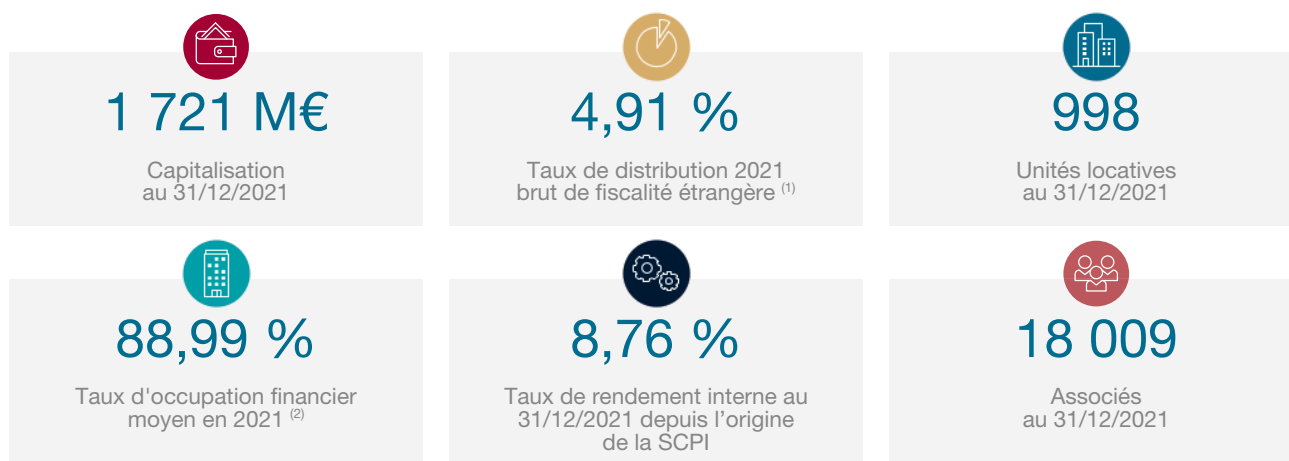
EFIMMO 1 en un coup d'œil

► Composition du patrimoine à fin 2021 (en % des valeurs vénale hors droits)



(1) Au travers de participations financières non contrôlées.

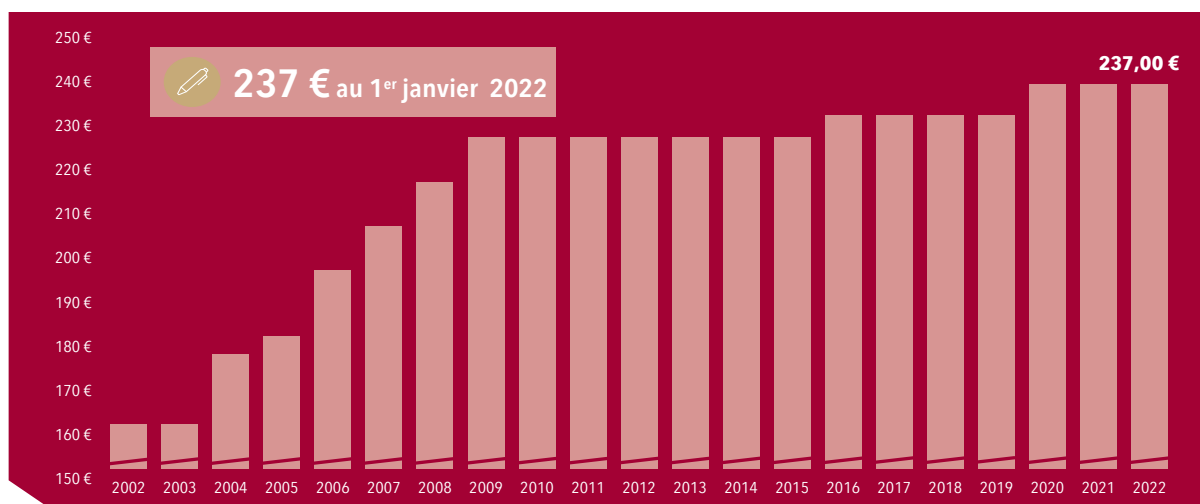
► Chiffres-clés 2021



(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.

(2) Indicateur conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

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



EFIMMO 1 en un coup d'œil

	31.12.2021		31.12.2020	
	En Euros	Par part ⁽¹⁾	En Euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	141 957 816		139 607 352	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	85 635 790		86 066 446	
Charges	71 541 951		70 299 893	
Résultat	70 415 865	10,43	69 307 460	11,25
Bénéfice distribuable	86 996 763		79 046 818	
Dividende	76 835 537	11,38	70 290 754	11,38
<i>dont dividende ordinaire</i>	70 415 865	11,28	64 999 389	10,56
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	5 723 457	0,85	-	-
<i>dont dividende exceptionnel</i>	696 215	0,10	5 291 366	0,82

CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN

Capital social	1 104 074 952		1 003 041 008	
Total des capitaux propres	1 370 431 647		1 237 373 872	
Dettes bancaires ⁽²⁾⁽³⁾	325 644 066		276 033 145	
Nombre de parts	7 263 651		6 598 954	
Nombre d'associés	18 009		16 436	
Capitalisation	1 721 485 287		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)		237,00		237,00

PATRIMOINE

Valeur vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	1 651 481 265		1 559 754 167	
Valeur comptable	1 370 431 647	188,67	1 237 373 872	187,51
Valeur de réalisation	1 471 165 451	202,54	1 333 889 882	202,14
Valeur de reconstitution	1 753 694 598	241,43	1 597 060 436	242,02
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁵⁾	571 598		558 395	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁶⁾	88,99 %		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 2021, dettes bancaires inscrites au bilan de la SCPI : 217 566 198 € ; dettes bancaires des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 : 108 077 868 €.

(4) Pour 2021, valeurs HD des immeubles détenus en direct : 1 361 235 400 € ; valeurs HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 : 229 295 531 € ; valeur HD des participations financières non contrôlées : 60 950 335 €.

(5) Dont 47 242 m² correspondant à la surface des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour 2021.

(6) Indicateur conforme à l'ancienne méthodologie préconisée par l'ASPIIM - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

PERFORMANCE	2021	2020
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽⁷⁾⁽¹⁰⁾	4,91 %	4,86 %
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾	4,80 %	4,80 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽¹⁰⁾	+ 0,00 %	+ 1,09 %
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	-
Rendement global immobilier ⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾	5,11 %	3,35 %

(7) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(8) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(9) Somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

(10) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIIM portant sur les indicateurs de performance.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽¹¹⁾	2021	2020
TRI sur 10 ans	4,85 %	4,93 %
TRI sur 15 ans	5,74 %	6,81 %
TRI sur 20 ans	7,33 %	7,29 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1987)	8,76 %	8,78 %

(11) 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).



Office of Public Works - Harcourt Street - Dublin (Irlande)

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT	10	1.8 FISCALITÉ	34
1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS	14	1.9 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE	36
1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE	16	1.10 INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL	38
1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE	23	1.11 PERSPECTIVES	38
1.5 DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)	26	1.12 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE	39
1.6 RÉSULTATS FINANCIERS	29	1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES	39
1.7 EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ	33		

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

► 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fortement rebondi en 2021 pour atteindre +5,2 % après la récession historique de l'année 2020 (-6,8 %) qui avait été marquée par la propagation de la pandémie de la COVID-19. L'économie européenne a bénéficié en 2021 de l'intensification des campagnes de vaccination et de l'amélioration progressive de la situation sanitaire, ainsi que de plans budgétaires de soutien massifs à l'économie. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, le rebond est ainsi plus important en France (+7,0 %), en Italie (+6,2 %) et en Espagne (+4,6 %) qu'en Allemagne (+2,7 %) dont l'économie, sensible au commerce extérieur, reste impactée par les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

En France, la croissance du PIB s'établit à +7,0 % au global sur l'année 2021 après -8,0 % en 2020 (source INSEE). Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019.

Sur l'année 2021, la croissance du PIB a été portée par une contribution de toutes ses composantes. La consommation des ménages a ainsi progressé de +4,8 % bénéficiant des levées progressives des restrictions sanitaires. L'investissement des entreprises est également en forte progression de +12,2 % sur 2021 tiré notamment par le

secteur des services. Le commerce extérieur ne progresse en revanche que de +0,2 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

Dans ce contexte de rebond, le taux de chômage en France a reculé pour atteindre 7,1 % de la population active à fin 2021 (source INSEE), son plus bas niveau depuis 2008, contre 8,0 % un an auparavant. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé repasse en territoire positif avec 648 200 créations nettes en 2021 contre 360 500 destructions nettes en 2020.

Après la forte récession de 2020 et l'important rebond de 2021, la croissance économie devrait poursuivre en 2022 sa tendance de normalisation et devrait être soutenue par les effets des plans budgétaires de relance et par le déblocage progressif des réserves d'épargne constituées pendant la pandémie. Le rythme de cette croissance reste toutefois incertain dans un contexte de nette reprise de l'inflation en fin d'année. À la date de rédaction de ces lignes (février 2022), le contexte géopolitique est marqué par le conflit Russie-Ukraine qui pourrait avoir une influence sensible sur la croissance en 2022 et le niveau d'inflation (actuellement 3,9 % sur un an glissant).

► 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de reprise économique, les taux directeurs de la zone euro sont restés à leurs planchers historiques. La Banque Centrale Européenne a maintenu, sur l'année 2021, son principal taux de refinancement des banques à 0 % et son taux de dépôt des liquidités des banques à -0,5 %, poursuivant ainsi sa politique monétaire très accommodante permettant de soutenir la reprise de l'activité économique.

Les taux d'intérêts sont ainsi restés à des niveaux historiquement bas en France avec un Euribor 3 mois évoluant de -0,54 % fin 2020 à -0,57 % fin 2021 sur le marché interbancaire et des taux longs (OAT 10 ans) qui repassent en territoire positif en fin d'année évoluant de -0,34 % fin 2020 à +0,20 % fin 2021.

► 1.1.3 Le marché immobilier en 2021

Après une année 2020 marquée par l'arrivée de la pandémie de Covid-19 en Europe, l'année 2021 a connu une nette reprise des investissements en immobilier commercial avec un montant total investi de 272,7 milliards d'euros (source BNP Real Estate), en progression de +15 % par rapport à l'année précédente et en ligne avec les niveaux record d'avant la crise sanitaire. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 67,0 milliards d'euros (+21 % par rapport à 2020) et 64,1 milliards d'euros (+7 % par rapport à 2020).

En France, le volume d'investissements de l'année écoulée s'élève à 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8 % par rapport à l'année précédente malgré une accélération des transactions en fin d'année. L'année 2021 est marquée par des évolutions contrastées selon les classes d'actifs, les montants investis en immobilier de bureaux et de commerces ont ainsi ralenti alors que le marché des actifs industriels et de la logistique a poursuivi son essor.

BUREAUX (EN FRANCE)

En 2021, l'investissement en immobilier de bureaux en France a connu un recul de 17 % par rapport à l'année dernière avec 15,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2021. Les investisseurs ont notamment fait preuve de prudence sur le marché tertiaire francilien avec 12,6 milliards investis en 2021 en recul de 23 % par rapport à 2020. En revanche les marchés régionaux affichent leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3 milliards d'euros (+12 % en 2021) dans les métropoles régionales, portés par la bonne dynamique des métropoles de Lyon, Bordeaux et Lille.

Paris demeure le marché le plus attractif pour les investisseurs, même si les volumes dans Paris Intra-muros ont baissé de -28 % en 2021 (5,7 milliards d'euros investis). La baisse a été plus marquée sur le marché du Croissant Ouest, qui a vu le volume de transactions divisé par deux entre 2020 et 2021 liée à l'attentisme de la part des

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1

2

3

4

5

investisseurs devenus plus sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles labellisés, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs (proximité des nœuds de transport, modularité des espaces...).

Dans ce contexte, les taux de rendement bureaux *prime* sont restés stables sur l'année 2021 à 2,70 % pour Paris QCA, 3,20 % pour le croissant ouest et 3,95 % à la Défense. Les taux de rendement *prime* bureaux en régions ont connu une baisse en 2021 à 3,35 % à Lyon, 3,70 % à Bordeaux, et sous les 4,0 % pour Aix-Marseille.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,1 % fin 2021 en hausse par rapport à l'année 2020 (6,8 %), poussé par des marchés évoluant à deux vitesses. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 4,1 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (13,6 %), le croissant ouest (12,7 %) ou la 1^{ère} couronne (10,1 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet aux immeubles *prime* du QCA à Paris de voir leur loyer progresser en 2021 pour atteindre 930 €/m²/an.

L'apparition de la crise sanitaire en 2020 a accéléré l'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du flex office. Ainsi en moyenne sur 2021, 22 % des salariés ont télétravaillé au moins un jour par semaine. L'usage du télétravail reste toutefois très hétérogène selon les zones géographiques (56 % des salariés habitant Paris ont télétravaillé en 2021 contre 36 % en région parisienne et entre 10 % et 23 % en régions selon les communes), les tailles d'entreprise (36 % des salariés d'entreprises de plus de 250 salariés ont télétravaillé en 2021 contre 9,4 % pour les sociétés de moins de 10 salariés) et les secteurs d'activité (avec un recours accru au télétravail par certains secteurs comme les services financiers).

Ce phénomène dont les effets seront lissés dans le temps n'entraîne pas nécessairement une réduction importante des besoins des locataires en surfaces de bureaux mais pourra renforcer une demande accrue des locataires sur les surfaces petites à moyennes, sur les actifs bénéficiant des meilleurs emplacements et sur les bâtiments les plus qualitatifs.

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 3 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 35 % par rapport à 2020 avec un nombre limité de grandes transactions, témoignant ainsi de la prudence des investisseurs sur cette classe d'actif à l'occasion de la crise sanitaire. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2nd semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 1,0 milliard environ au 1^{er} semestre. Les transactions en commerces de périphérie et notamment les *retail parks* ont été plus dynamiques cette année avec 1,4 milliard d'euros investis (notamment

l'acquisition de Rives d'Arcins près de Bordeaux par un fonds géré par SOFIDY ou de Chasse Sud en Isère par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate), en comparaison des transactions en centres commerciaux ou encore en pieds d'immeuble.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* à Paris ont augmenté très légèrement à 3,20 % en moyenne en 2021 (contre 3,10 % en 2020) pour les meilleurs emplacements, et à 4,50 % contre 4,25 % l'année précédente pour les centres commerciaux *prime*. Les taux des meilleurs *retail parks prime* en France restent stables à 5,25 %.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2021 avec des ventes en ligne atteignant 129 milliards d'euros, en hausse de +15,1 % par rapport à 2020 (source Fédération du e-commerce). Cette croissance est notamment portée par le rattrapage des activités de voyages et de loisirs suite aux allègements de restrictions sanitaires. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part du e-commerce représente 14,1 % du commerce de détail contre 13,4 % l'an dernier.

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 très dynamique en 2021, affichant à fin novembre un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,2 millions de transactions (hors Mayotte, source CGEDD) en hausse de +17,5 % sur un an.

Les Français ont accéléré, dans leur ensemble, la concrétisation de leur projet immobilier dans un marché toujours marqué par un déficit important d'offres et par des conditions de financement très favorables pour les acquéreurs.

En province, la hausse des prix s'accroît avec +8,8 % entre le 3^{ème} trimestre 2020 et le 3^{ème} trimestre 2021. Comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+9,4 % sur l'année au 3^{ème} trimestre) est plus forte que celle des appartements (+7,5 %).

En Île-de-France, les prix des logements anciens sont également en hausse avec +4 % entre le 3^{ème} trimestre 2020 et le 3^{ème} trimestre 2021. Cette hausse est nettement plus marquée pour le prix des maisons (+7 % sur un an) que pour celui des appartements (+2,5 % sur un an). À Paris les prix des appartements restent stables en moyenne sur un an à 10 790 € par m² au 3^{ème} trimestre 2021 (Source Bases immobilières de Notaires de France et indices notaires INSEE).

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

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

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, l'Irlande, 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 progresser de +2,7 % (source Destatis) en 2021 après une baisse de 5,0 % en 2020. La performance économique du pays, sensible au commerce extérieur, a été pénalisée par des difficultés rencontrées dans les chaînes d'approvisionnement et n'a ainsi pas encore retrouvé son niveau d'avant crise.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a affiché une année record avec près de 64,1 milliards d'euros investis en 2021 soit une hausse de +7 % par rapport à 2020 et la deuxième meilleure année après celle de 2019 où les volumes investis atteignaient près de 73 milliards d'euros.

Le marché des bureaux continue de rester la cible préférée des investisseurs avec plus de 48 % de l'ensemble des capitaux placés (30,7 milliards d'euros). La logistique vient en deuxième position à un niveau encore jamais atteint de 15 % des volumes de transactions (9,9 milliards d'euros). Puis à la troisième place les locaux commerciaux avec 14 % des volumes (8,7 milliards d'euros), secteur ayant souffert du prolongement du contexte pandémique et des différentes mesures sanitaires.

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 58 % des montants investis en 2021 soit une hausse de +14 % par rapport à 2020. Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 11,2 milliards d'euros investis. Arrivent ensuite Munich (7,7 milliards d'euros) Francfort (6,7 milliards d'euros) puis Cologne (3,8 milliards d'euros).

Le fort intérêt des investisseurs pour les actifs les plus qualitatifs a continué de comprimer les rendements de 5 à 20 points de base en 2021. Le marché des bureaux *prime* affiche toujours un taux de rendement sous les 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin (2,40 %), Munich (2,50 %), Hambourg (2,55 %), Cologne (2,60 %) Francfort (2,65 %), puis Düsseldorf et Stuttgart (2,75 %). La même tendance à la baisse est visible sur les *retail parks* avec des taux moyens à 3,50 %.

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI

L'économie britannique a fortement rebondie en 2021 avec une croissance de +7,5 % permettant à son PIB de retrouver ses niveaux de février 2020. Le taux de chômage s'établit quant à lui à 4,8 % soit 0,9 point de moins qu'en février 2020.

Le pays connaît cependant une forte inflation (+5,4 % en rythme annuel en décembre), ce qui a poussé la Banque d'Angleterre à relever ses taux de +0,25 % pour s'établir à 0,5 % au début du mois de février 2022.

Le marché immobilier est reparti vivement avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise s'établissant à 60 milliards de livres soit +28 % par rapport à 2020 et +12 % par rapport à 2019. Le marché est notamment porté par le secteur de la logistique et par l'intérêt croissant des investisseurs américains qui représentent à eux seuls un volume de 13,3 milliards de livres.

Le marché de bureaux londoniens n'est pas en reste avec un volume d'investissement de 12,5 milliards de livres, soit une hausse de +31 % par rapport à 2020. Le taux de vacance est resté relativement stable à un niveau équilibré de 7,9 % tout comme les taux de rendement prime pouvant aller jusqu'à 3,25 % dans le quartier de West-End. Sur le marché locatif, la demande placée a connu une accélération de +14 % cette fin d'année mais reste cependant toujours en deçà des niveaux de début 2020.

LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS

Les Pays-Bas ont connu un net rebond de la croissance en 2021 avec un PIB en hausse de +4,5 % après une baisse de -3,8 % en 2020.

Après des années de baisse ininterrompue du chômage aux Pays-Bas, puis une hausse en 2020 pour atteindre 4,6 % en août, le taux de chômage est retombé à ses plus bas niveaux historiques et atteint 2,7 % fin 2021.

Le volume des investissements immobiliers d'entreprise atteint 11,5 milliards d'euros sur l'année 2021 en baisse de 8 % par rapport à 2020. L'augmentation programmée en 2021 des droits de mutation immobilière a entraîné une accélération des transactions fin 2020. Seul le marché de la logistique a connu une nouvelle année record, devenant le secteur le plus performant en termes de volume avec 5,3 milliards d'euros investis contre 4,5 milliards pour les bureaux et seulement 1,6 milliard d'euros pour les actifs de commerce.

À l'exception des centres commerciaux, toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition à leurs plus bas niveaux depuis 10 ans. La logistique *prime* s'acquiert désormais à un taux de 3,4 %, légèrement supérieur aux bureaux *prime* à 3 % et au résidentiel *prime* à 2,6 %. On trouve ensuite les boutiques de pied d'immeuble à 3,6 %, le bureau secondaire et les supermarchés *prime* à 4 % et enfin les centres commerciaux à 6 %, à leur plus haut niveau depuis 10 ans.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1

2

3

4

5

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN IRLANDE

L'Irlande a été une des économies les plus résilientes pendant la pandémie avec une hausse du PIB de +3,4 % en 2020 et qui devrait atteindre près de 9 % en 2021 selon le gouvernement irlandais. Cette bonne santé économique s'explique par un environnement des affaires et une fiscalité particulièrement attractifs qui poussent de nombreuses multinationales notamment nord-américaines à s'installer sur l'île pour en faire leur base européenne.

Le marché de l'immobilier d'entreprise, qui se concentre essentiellement à Dublin et sa périphérie, est à l'image de cette dynamique économique et affiche en 2021 un volume d'échanges de 3,2 milliards d'euros en hausse de +84 % par rapport à 2020.

Les taux de rendement *prime* restent stables autour de 4,0 % à Dublin, alors que les loyers *prime* baissent légèrement en 2021 à 619 €/m²/an compte tenu d'un nombre important de livraisons d'immeubles neufs sur la période.



Rue Vivienne - Paris (2^{ème})

Locataires principaux : Fremantle & BMG (Groupe Bertelsmann)

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

2

1.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

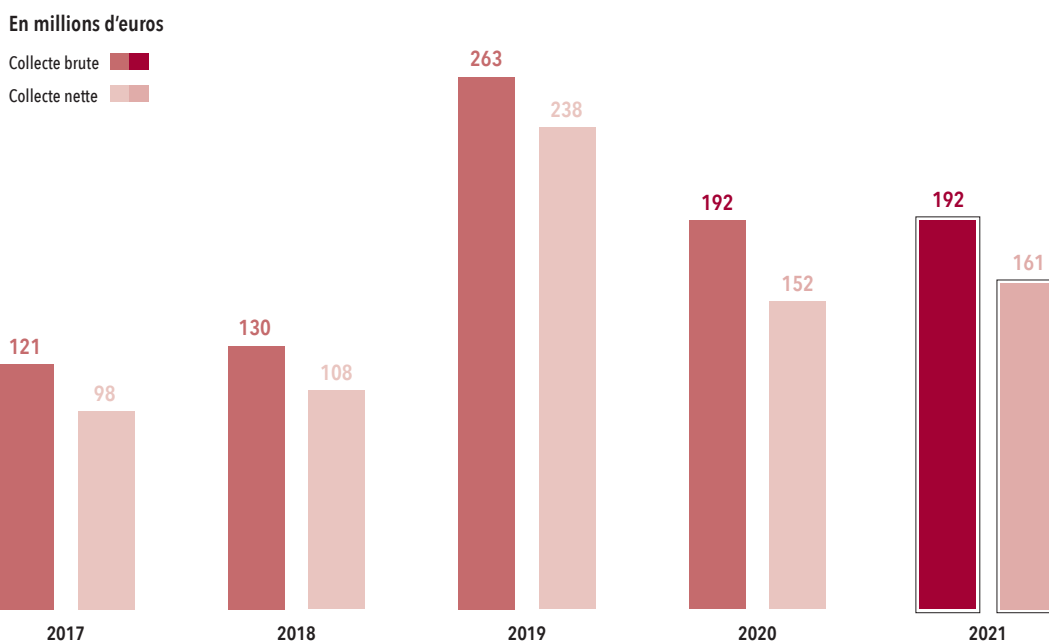
3

▶ 1.2.1 Évolution du capital

4

La collecte brute de l'exercice s'élève à 191,5 M€ (192,2 M€ en 2020) et la collecte nette des retraits à 160,9 M€ (152,2 M€ en 2020). Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :

5



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
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 €
2021	1 104 074 952 €	191 520 648 €	160 931 935 €	7 263 651	18 009	19 152 065 €	237,00 €

Au cours de l'exercice 2021, le nombre d'associés est passé de 16 436 à 18 009. Parmi eux, dix-huit compagnies d'assurances détiennent 38,22 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2021 (contre 37,87 % au 31 décembre 2020) :

- Oradea (13,33 %) notamment au titre des contrats UNEP Multisélection Plus et UNEP Capitalisation ;
- SwissLife (4,67 %) au titre des contrats Oxygène et SwissLife Stratégic Premium ;
- Suravenir (4,31 %) au titre de plusieurs contrats ;
- BPCE Vie (3,78 %) ;
- Assurance Epargne Pension (3,24 %) notamment au titre des contrats Nortia Panthéa, APREP Capi Plus et APREP Multi Actifs ;
- Spirica (3,01 %) au titre de plusieurs contrats ;
- AVIP (2,11 %) notamment au titre des contrats AVIP Liberté et AVIP Multilib ;
- APICIL (1,38 %) notamment au titre des contrats Frontière Efficiente, Performance Absolue Vie, Liberalys Vie et Fidelis Vie ;
- les compagnies Skandia (0,86 %), CNP Assurances (0,73 %), Arcalis (0,16 %), La Mondiale (0,16 %), HSBC Assurance (0,14 %), Generali (0,14 %), Milleis Vie (0,13 %) Natixis Life (0,05 %), Prepar Vie (0,02 %) et Neufelize Vie (0,01 %), au travers de divers contrats en unités de comptes.

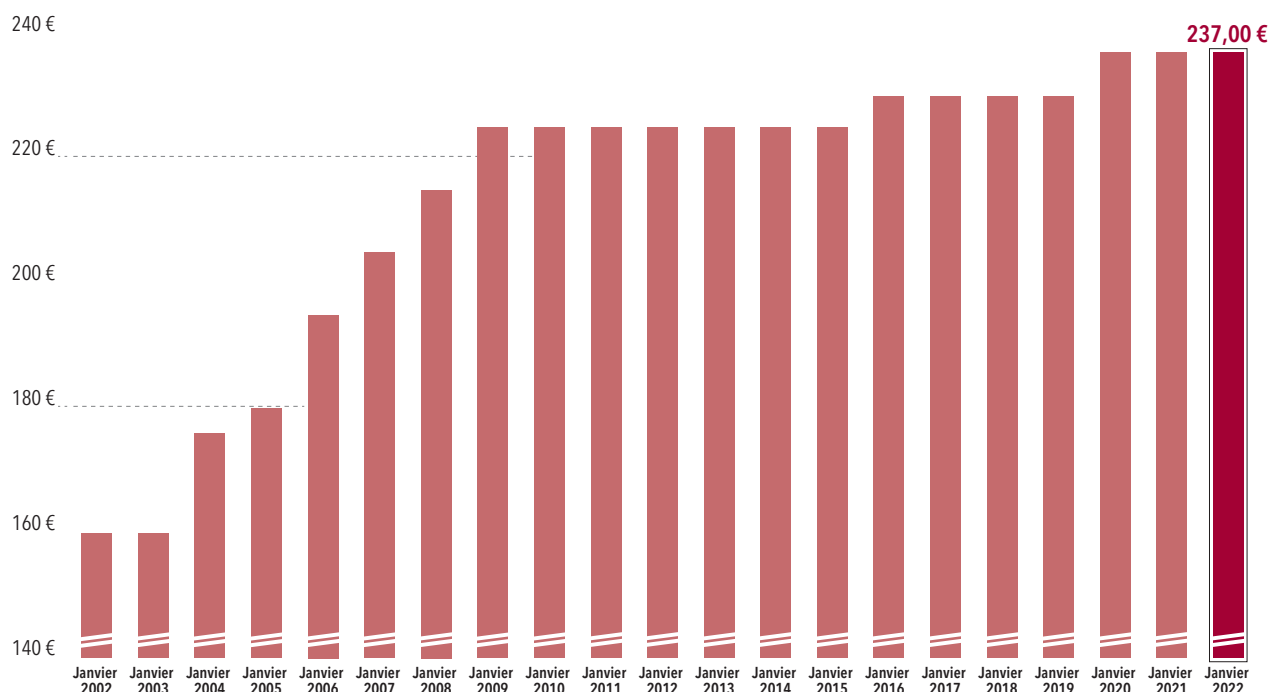
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

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 Marché des parts

Dans le cadre du régime de variabilité du capital, 143 407 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2021. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 808 104 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Ainsi, 664 697 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées en 2021.

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, 7 403 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 2,1 % du capital au 31 décembre 2021.

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.			
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 €
2021	7 403	143 407	2,29 %	2,08 %	15 JOURS	-	11 450 €

(1) Hors décès et succession.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

1.3 INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

▶ 1.3.1 Investissements

Le programme d'investissement réalisé par EFIMMO 1 s'élève à 96,5 M€ en 2021 et se caractérise une nouvelle fois par l'acquisition de biens de surface mesurée situés au sein de métropoles dynamiques européennes permettant ainsi une bonne mutualisation du risque.

Les acquisitions ont porté principalement sur des immeubles de bureaux (63,2 M€ répartis à 43,0 % en régions dont Bordeaux et Rennes, 24,3 % à Dublin, 21,6 % à Londres et 11,1 % à Paris) privilégiant des actifs qualitatifs, notamment au regard de critères géographiques et environnementaux, dans des quartiers de bureaux ou des zones tertiaires centrales et bénéficiant de flux de loyers sécurisés. Votre SCPI a également investi dans le *club deal* SOREF 1 piloté par SOFIDY aux côtés d'autres fonds gérés par votre Société de Gestion et d'investisseurs institutionnels visant l'acquisition d'un hypermarché dans Paris intramuros et d'un *retail park* au sud de Bordeaux. En outre, 10,3 M€ ont été appelés au titre des engagements pris par votre SCPI dans quatre participations minoritaires dans des fonds immobiliers professionnels de diversification pan-européen spécialisés en logistique ou diversifiés.

Ces investissements ont permis d'accroître la valeur du patrimoine d'EFIMMO 1 de +5,9 % par rapport à la fin de l'exercice précédent et de poursuivre la diversification géographique avec désormais 19 % du patrimoine hors de France.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements ressort à 5,1 % (contre 5,2 % en 2020), 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 :

- **un ensemble immobilier de bureaux - Grafton House - 379/381 Euston Road à Londres (Royaume-Uni) - 10,5 M€ (11,7 M€) :** Participation à l'acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 7 dont EFIMMO 1 détient 50,0 % du capital aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. L'actif rénové en 2018 est situé dans le quartier de Fitzrovia, en plein cœur de Londres, à 50 m de la station de métro "Great Portland Street". L'immeuble à usage mixte enseignement/bureaux d'une superficie totale de 1 620 m² est entièrement loué à Cognita Schools, un groupe d'enseignement privé international, pour une durée ferme de 25 ans ;
- **un ensemble immobilier - 9 et 11 rue Maurice Fabre à Rennes (35) - 10,7 M€ :** Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux composé de deux actifs efficients d'une surface totale de 4 940 m² situés dans le pôle tertiaire identifié d'Atalante Champeaux à Rennes. Loué à 100 %, l'ensemble immobilier bénéficie d'un état locatif composé de 8 locataires de qualité (Carrefour, Maif, Mazars, Verlingue, Direction Régionales de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement...) permettant de mutualiser le risque. La durée moyenne des baux est de 5,9 ans ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - 25-25A Fitzwilliam Place à Dublin en Irlande - 9,1 M€ :** Participation à l'acquisition de l'immeuble de bureaux Fitzwilliam Hall au travers de la SCI SYREF 10 dont EFIMMO 1 détient 27,5 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'actif bénéficie d'un foncier stratégique à l'entrée du Quartier Central des Affaires de Dublin, lui assurant une visibilité exceptionnelle. L'actif d'une surface totale de 2 858 m² est loué à Glandore, spécialiste du Co-Working, avec une durée résiduelle ferme de 6,4 ans ;
- **un ensemble immobilier - 4 rue de la Haye / 18 avenue de l'Europe à Strasbourg / Schiltigheim (67) - 8,6 M€ :** Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de 4 755 m², construit en 2003, composé de deux corps de bâtiments situé au sein de l'Espace Européen de l'Entreprise, le 1^{er} pôle tertiaire strasbourgeois. L'immeuble, classifié Établissement Recevant du Public (ERP), est loué à 70 % à IT-CE, branche du groupe BPCE en charge du développement et du maintien du système d'information des banques du groupe, avec un bail 9 ans ferme. La surface vacante présente sur l'immeuble au moment de l'acquisition, permettra de créer de la valeur et d'améliorer sensiblement la rentabilité de l'opération une fois relouée ;
- **un ensemble immobilier - 5 rue de Condé à Bordeaux (33) - 7,9 M€ :** Acquisition d'un immeuble de bureaux en pierre de taille de 1 845 m² situé au cœur du centre-ville de Bordeaux, à proximité de l'Opéra National. L'immeuble, classifié Établissement Recevant du Public (ERP), est loué à 100 % à plusieurs locataires dont un établissement de formation supérieure. La durée résiduelle moyenne des baux est de 7,6 ans. Les revenus locatifs actuels étant en deçà de la valeur locative de marché, présentent un potentiel de revalorisation lors des renouvellements des baux ou des relocations ;
- **un ensemble immobilier - 199 rue des Pyrénées à Paris (20^{ème}) - 7,0 M€ :** Acquisition d'un lot de copropriété à usage principal de bureaux de 1 178 m² en rez-de-chaussée et 1^{er} étage comprenant également 14 emplacements de parking situé dans le 20^{ème} arrondissement de Paris, à proximité de la place Gambetta. L'actif est loué à 100 % à Eau de Paris, établissement public présent sur ce site depuis 28 ans. La durée résiduelle moyenne du bail est de 6,3 ans ;

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

1

2

3

4

5

- **un ensemble immobilier de bureaux - Harcourt Street 76-78 à Dublin en Irlande - 6,4 M€** : Participation à l'acquisition d'un immeuble de bureaux au travers de la SCI SYREF 10 dont EFIMMO 1 détient 27,5 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'actif de style géorgien construit au 18^{ème} siècle, récemment restructuré et rénové, est situé en bordure d'Iveagh Gardens dans le centre historique et quartier central des affaires de Dublin bénéficie d'une bonne desserte en transport avec la Green Line (métro). L'immeuble d'une surface totale de 2 317 m² est entièrement loué à l'Office of Public Works et occupé par le Foreign Affairs irlandais depuis 1982 avec une durée résiduelle ferme du bail de 5,6 ans ;
- **club deal SOREF - Hyper Géant Casino Masséna à Paris & Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux - 24,9 M€** : Participation, au travers de l'OPPCI SOREF 1 piloté par SOFIDY dont EFIMMO 1 détient 16,4 % du capital, à l'acquisition d'un Hypermarché Casino de 10 480 m² dans le 13^{ème} arrondissement de Paris loué 7 ans fermes et d'un Retail Park « Prime » de 43 700 m² localisé au sud de Bordeaux.

Votre SCPI a par ailleurs été appelée à verser les fonds au bénéfice de participations dans lesquelles des engagements ont été pris au cours des exercices précédents à savoir :

- **GreenOak Europe Core Plus Logistics - 6,6 M€** : plusieurs appels de fonds complémentaires d'un montant total de 6,6 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification, géré par GreenOak Europe, dans lequel votre SCPI a pris un engagement

total de 10,0 M€. Pour rappel, ce fonds est dédié aux actifs logistiques situés dans des zones d'activités établies en Europe. À ce jour, 8,8 M€ de cet engagement ont été appelés. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds ;

- **Niam Nordic Core-Plus III - 3,6 M€** : deux appels de fonds d'un montant total de 3,6 M€ ont été réalisés durant l'exercice au bénéfice du fonds de diversification dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10,0 M€. Ce fonds, géré par Niam, a pour objectif d'investir principalement dans des actifs de qualité situés en Scandinavie (Norvège, Suède, Finlande et Danemark) et bénéficiant d'une diversification sectorielle (bureaux, résidentiel, logistique, commerces...). Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds ;
- **European Logistics Fund - 0,1 M€** : un appel de fonds complémentaire de 0,1 M€ a été réalisé 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, 9,6 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.



Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)

Locataire principal : Glandore
Crédit photo : Henderson Park

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

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 2021 encore, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, 100 % des sommes investies au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles de bureaux ou surfaces commerciales situés à Paris, en province dans les métropoles régionales attractives (Bordeaux, Rennes) et à l'étranger dans des grandes capitales européennes (Dublin et Londres), dans des zones réputées pour leur dynamisme tertiaire, leur centralité, leur attractivité commerciale, 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 Eau de Paris (gestionnaire du réseau d'eau potable à Paris), Carrefour, un ministère du gouvernement irlandais, Cognita Schools (un groupe d'enseignement privé international) et des établissements publics pour ce qui est de l'exercice écoulé.

En ce qui concerne les bureaux, les actifs visés sont des immeubles bien desservis, répondant à une forte demande dans des marchés profonds et dynamiques, offrant des surfaces adaptées et modulables aux nouveaux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs. Les commerces acquis à titre de diversification, sont quant à eux dominants sur leur zone de chalandise créant ainsi une destination commerciale attractive.



Rue de la Haye / Avenue de l'Europe
Strasbourg / Schiltigheim (67)
Locataire principal : IT-CE
Crédit photo : BNP Paribas



Rue de Condé
Bordeaux (33)
Locataire principal : YNOV

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 2021 à privilégier une politique d'investissement sélective et diversifiée concentrée sur la qualité des emplacements, la granularité des actifs, la diversification géographique et la mutualisation du risque locatif.

Les investissements de l'exercice ont porté sur 9 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées) dont 7 actifs de bureaux et 2 actifs de commerces représentant 39 nouveaux baux (hors parkings). La durée résiduelle moyenne pondérée des baux de ces nouveaux actifs s'établit à 8 ans et 10 mois au 31 décembre 2021.

Avec 998 actifs immobiliers, essentiellement composée de taille mesurée, 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 une pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Principaux locataires » (cf. page 22) illustre la répartition du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 30 principaux locataires représentent 53,9% des loyers répartis sur 123 unités locatives.

▶ 1.3.2 Financements bancaires des investissements

Dans le cadre de la 9^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2021, EFIMMO 1 a poursuivi sa politique de recours mesuré à l'effet de levier du crédit. Votre SCPI a contracté au cours de l'exercice, directement ou indirectement au travers de participations dans des sociétés contrôlées, sept nouvelles lignes de crédit long terme pour un montant global de 73,6 M€ en quote-part EFIMMO 1, sur des durées allant de 7 à 15 ans amortissables ou remboursables in fine à des taux fixes compris entre 1,10 % et 2,64 %.

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire détenue directement par EFIMMO 1 s'établit à 217,6 M€. En intégrant la quote-part de la dette contractée par les participations financières contrôlées, celle-ci s'élève à 325,6 M€.

La dette bancaire présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 19,7 % au 31 décembre 2021 contre 17,7 % au 31 décembre 2020 ;

- un coût moyen de la dette de 1,87 % sur l'exercice 2021 (contre 1,77 % en 2020) et un coût instantané de 1,79 % au 31 décembre 2021 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 94,2 %, le solde (5,8 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée⁽¹⁾ de 5 ans et 4 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 8 ans et 4 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de treize banques distinctes et sont majoritairement amortissables.

Les garanties mises en place au bénéfice des banques sont de simples privilèges de prêteur de deniers ou autres inscriptions hypothécaires et 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 2021 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,12 et 1,12.



Club deal SOREF 1
Hyper Géant Casino Masséna à Paris (en haut) & Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (en bas)
Crédit photo : Eric Bouloumié & Sylvain Bardin

(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.

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

▶ 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 2021 visant essentiellement à céder des biens immobiliers, arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Parmi les opérations d'arbitrages réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé aux cessions suivantes :

- une surface de bureaux vacante depuis 2014 de 130 m² située à Creil (60) pour un prix net vendeur de 70 K€ dégageant une moins-value nette de fiscalité de 97 K€ ;
- un actif à usage d'activité devenu vacant au cours de l'exercice de 819 m² situé à Vitrolles (13) pour un prix net vendeur de 1 000 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 190 K€ ;
- une surface de bureaux vacante depuis 2019 de 31 m² (régularisation au sein de la copropriété) située à Puteaux-La Défense (13) pour un prix net vendeur total de 190 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 18 K€ ;
- une surface de bureaux de 1 095 m² située à Bagnolet (93), devenue vacante en 2020 suite à l'éviction du locataire en vue de la vente à un promoteur, pour un prix net vendeur de 2 700 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 780 K€ ;
- 7 parking situés à Antony (92) pour un prix net vendeur de 56 K€ et correspondant au prix d'acquisition ;
- une surface de bureaux vacante depuis 2019 de 31 m² située à Marseille (13) pour un prix net vendeur total de 67 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 13 K€ ;
- trois surfaces de bureaux vacantes situées à Roissy-en-France (95), représentant une surface globale de 689 m² pour un prix net vendeur total de 868 K€ dégageant une moins-value nette de fiscalité de 101 K€ ;
- deux surfaces de bureaux vacantes situées à Chasseneuil du Poitou (86), représentant une surface globale de 286 m² pour un prix net vendeur total de 254 K€ dégageant une moins-value nette de fiscalité de 74 K€ ;
- trois surfaces de bureaux vacantes situées à Horbourg-Wihr (68), représentant une surface globale de 563 m² pour un prix net vendeur total de 577 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 123 K€ ;
- une surface de bureaux occupée de 265 m² située à Roanne (42) pour un prix net vendeur de 270 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 20 K€ ;
- un immeuble de bureaux vacant depuis 2016 de 1 389 m² situé à Orléans (45) pour un prix net vendeur de 800 K€ dégageant une moins-value nette de fiscalité de 160 K€ ;
- une surface de bureaux de 1 031 m² située rue Hoche à Puteaux-La défense (92) libérée par le locataire durant l'exercice pour un prix net vendeur de 5,3 M€ dégageant une moins-value nette de fiscalité de 223 K€ ;
- une surface de bureaux de 989 m² située à Bobigny (93) pour un prix net vendeur de 1 700 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 239 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 2 730 m² partiellement vacant situé à Metz (57) pour un prix net vendeur de 2 800 K€ dégageant une moins-value nette de fiscalité de 38 K€ ;
- un actif à usage d'activité de 1 414 m² libéré au cours de l'exercice situé à Montgeron (91) pour un prix net vendeur de 1 381 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 565 K€ ;
- cinq surfaces de bureaux situées à Évry (91) représentant une surface globale de 680 m² pour un prix net vendeur total de 703 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 138 K€.

À titre d'information, l'ensemble de ces actifs, à l'exception de l'actif situé rue Hoche à Puteaux acheté en 2017, ont été acquis entre 2003 et 2011.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 1 470 795 € 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
18 686 986 €	1 393 131 €	17 164 734 €	+ 8,9%

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 467 175 € HT en 2021.

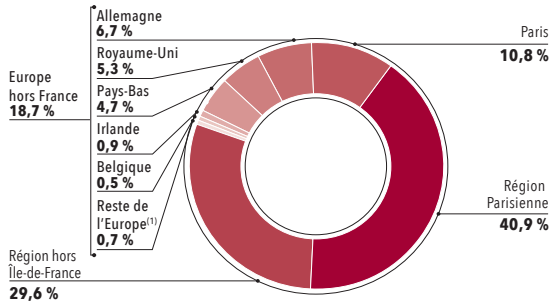
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

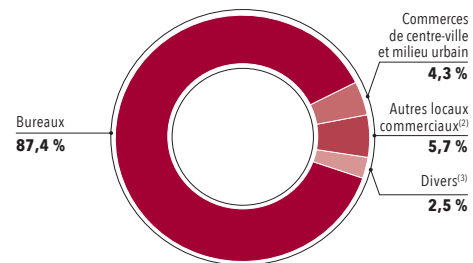
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2021

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2021 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



VALEUR
DU PATRIMOINE :
1 651 M€⁽⁴⁾

(1) Au travers de participations financières non contrôlées.

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

(3) La catégorie « Divers » correspond aux locaux d'activité, aux entrepôts logistiques, aux logements et aux participations financières non contrôlées dont la typologie d'actif n'est pas transparisée.

(4) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 33).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	LOG ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾	TOTAL 2021	TOTAL 2020
Paris	9,9 %	0,4 %	-	-	0,4 %	-	-	-	10,8 %	10,2 %
Région Parisienne	39,3 %	1,1 %	0,2 %	-	0,1 %	0,2 %	-	-	40,9 %	44,9 %
Province	24,3 %	1,3 %	2,5 %	0,4 %	0,3 %	0,5 %	0,3 %	-	29,6 %	28,6 %
Allemagne	6,3 %	-	-	-	-	-	0,4 %	-	6,7 %	6,5 %
Belgique	-	0,1 %	-	-	0,4 %	-	-	-	0,5 %	0,6 %
Pays-Bas	1,7 %	1,4 %	1,4 %	-	-	-	0,2 %	0,1 %	4,7 %	4,9 %
Royaume-Uni	4,8 %	-	-	-	-	-	0,4 %	-	5,3 %	4,2 %
Irlande	0,9 %	-	-	-	-	-	-	-	0,9 %	-
Reste de l'Europe	0,2 %	-	-	-	-	-	0,4 %	-	0,7 %	0,2 %
TOTAL 2021	87,4 %	4,3 %	4,1 %	0,4 %	1,1 %	0,7 %	1,6 %	0,2 %	100,0 %	
TOTAL 2020	88,7 %	4,7 %	3,2 %	0,4 %	0,8 %	0,9 %	1,2 %	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 / LOG = Logistique / HAB = Habitations.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2021 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾	TOTAL 2021	TOTAL 2020
Paris	21 536	1 089	-	-	1 779	-	-	24 404	4,2 %
Région Parisienne	179 953	10 136	962	-	1 157	3 224	-	195 432	33,9 %
Province	194 031	13 283	35 796	9 628	2 880	4 283	-	259 901	45,1 %
Allemagne	39 066	-	-	-	-	-	-	39 066	6,8 %
Belgique	-	1 413	798	-	4 629	-	-	6 840	1,2 %
Pays-Bas	9 208	10 896	20 181	-	-	-	772	41 058	7,1 %
Royaume-Uni	8 325	-	-	-	-	-	-	8 325	1,4 %
Irlande	1 423	-	-	-	-	-	-	1 423	0,2 %
TOTAL 2021	453 543	36 817	57 737	9 628	10 445	7 507	772	576 450	100,0 %
TOTAL 2021 (%)	78,7 %	6,4 %	10,0 %	1,7 %	1,8 %	1,3 %	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 2 503 €/m² au 31 décembre 2021 contre 2 461 €/m² à fin 2020. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 759 €/m² à la fin de l'exercice 2021 contre 2 707 €/m² en 2020.

À titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2021 sont :

- l'immeuble de la rue Vivienne à Paris (2^{ème}) pour 60,8 M€ ;
- l'immeuble Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne) pour 54,2 M€ ;
- l'immeuble Terrasses Bellini à La Défense - Puteaux (92) pour 53,1 M€ ;
- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 44,9 M€ ;
- l'immeuble Euroissy à Roissy-en-France (95) pour 42,5 M€.

Note : les totaux des catégories indiqués peuvent différer des sommes de chaque composant de ladite catégorie en raison des arrondis.

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

▶ 1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2021, le patrimoine fortement mutualisé est constitué de 998 unités locatives. Les trente principaux locataires (loyers supérieurs à 0,6 % du total des loyers de la SCPI) témoignent d'une grande solidité et représentent près de 53,9 % des loyers répartis sur 123 unités locatives. Ces derniers sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers ⁽¹⁾		Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers ⁽¹⁾
PUBLIC/ PARAPUBLIC	48	12,4 %	SAFEGE / SUEZ	1	1,1 %
GROUPE BERTELSMANN	3	4,1 %	ORANGE	2	1,1 %
GROUPE VOLKSWAGEN	2	2,9 %	GROUPE AMAP	3	1,0 %
GROUPE RALLYE/ CASINO	12	2,4 %	GROUPE SGD	1	1,0 %
BPCE	5	2,1 %	GROUPE THALES	1	0,8 %
THE UNIVERSITY OF LAW LIMITED	1	2,0 %	INTRUM CORPORATE	1	0,8 %
DEUTSCHE APOTHEKER UND ARZTEBANK	6	1,9 %	GROUPE CARREFOUR	4	0,7 %
GROUPE ALTRAN	4	1,9 %	GROUPE COVEA	10	0,7 %
SODEXO	1	1,9 %	COGNITA SCHOOLS	1	0,7 %
ABN AMRO BANK N.V.	1	1,9 %	GROUPE BOUYGUES	2	0,7 %
ACERGY FRANCE	1	1,7 %	VERSORGUNGSWERKE DER ZAHNÄRZTEKAMMER NORDRHEIN	1	0,6 %
SYMRISE	1	1,7 %	C&A	1	0,6 %
BOSE	1	1,6 %	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN	2	0,6 %
ASSYSTEM	1	1,3 %	ENGIE	1	0,6 %
DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GMBH	1	1,3 %	TOTAL	123	53,9 %
BNP PARIBAS	4	1,3 %			

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



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

Locataire principal : ABN AMRO
Crédit photo : Paul Starink

1.4 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

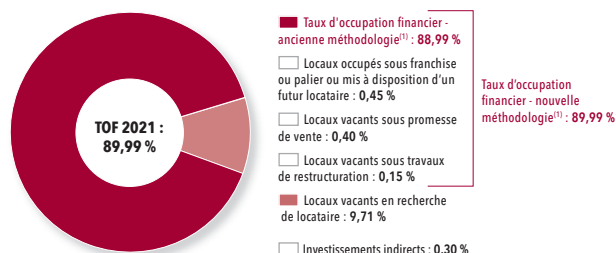
1.4.1 Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine détenu par EFIMMO 1 s'établit à 90,0 % (nouvelle méthode⁽¹⁾) et 89,0 % (ancienne méthode⁽¹⁾) au titre de l'exercice 2021 contre 93,0 % (ancienne méthode⁽¹⁾) l'année précédente.

Au 31 décembre 2021, la vacance est répartie sur 151 unités locatives. Dix actifs pèsent 53,3 % de la vacance financière de l'exercice et parmi les plus significatifs, l'immeuble Terrasse Bellini à Puteaux-La Défense (92) libéré par Seppic en janvier 2019 puis par Adecco et Altran en janvier 2021, Kupka à Puteaux-La Défense (92) libéré par Société Générale en avril 2021 et Villa-Lourcine à Paris (75) libéré par plusieurs locataires dont Socorpi en juillet 2020 concentrent respectivement 14,2%, 9,6 % et 7,2 % de la vacance financière de l'exercice 2021. L'immeuble Le Ravel à Guyancourt (92), libéré par Malakoff Médéric en octobre 2021, génère une vacance financière de 3,7 % sur l'exercice. Ces surfaces vacantes font actuellement l'objet d'intenses actions de relocations et certaines ont déjà été relouées depuis le début de l'exercice 2022. Le solde de la vacance financière est répartie de manière granulaire sur les autres lots vacants du patrimoine. Certains biens vacants pourront être amenés à être cédés selon les opportunités.

La vacance financière de 11,01 % (ancienne méthode⁽¹⁾) correspond à un manque à gagner locatif de 11 552 041 € et dont l'essentiel fait l'objet d'actions de relocation, de mesures d'accompagnement ou demeurent vacants en vue de leur vente à des utilisateurs ou à des promoteurs.

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



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est désormais déterminé comme le rapport entre le montant des loyers facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location par le montant total des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour rappel ce taux était auparavant déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Pour l'année 2021, nous présentons le calcul de l'indicateur selon les deux méthodologies.

1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	19	13 650 m ²	2 013 461 €	1 986 916 €
Relocations	47	20 004 m ²	3 493 413 €	3 442 851 €
TOTAL	66	33 655 m²	5 506 874 €	5 429 767 €
Locations	6	607 m ²	-	96 902 €

En 2021, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 53 locaux (dont 36 surfaces de bureaux, 14 commerces, 2 surfaces d'habitation et 1 surface d'archives) portant sur 20 611 m² (dont 13 365 m² de bureaux) ainsi que 160 emplacements de stationnement et en renouvelant 19 baux. L'ensemble de ces opérations ont pu faire légèrement progresser le montant des revenus locatifs de +0,4 % par rapport à la situation locative précédente.

Parmi les 47 relocations réalisées au cours de l'exercice 2021, ci-après les plus significatives :

- boulevard Brune - Paris (75) : Relocation de 327 m² de bureaux à un loyer annuel de 132 K€ HT HC (le loyer précédent était de 95 K€), soit une hausse de +38 % par rapport au loyer précédent ;
- boulevard des Capucines - Paris (75) : Relocation de 272 m² de bureaux à un loyer annuel de 193 K€ HT HC (le loyer précédent était de 153 K€), soit une hausse de +26 % par rapport au loyer précédent ;
- rue du Président Herriot - Nantes (44) : Relocation de deux plateaux de bureaux représentant 673 m² à un loyer

annuel total de 142 K€ HT HC (le loyer précédent total était de 117 K€), soit une hausse +22 % par rapport au loyer précédent ;

- boulevard de la Liberté - Lille (59) : Relocation de 1 571 m² de bureaux à un loyer annuel de 288 K€ HT HC (le loyer précédent était de 266 K€), soit une hausse de +8 % par rapport au loyer précédent ;
- avenue de la Belle Fontaine - Cesson-Sévigné (35) : Relocation de 2 151 m² de bureaux à un loyer annuel de 370 K€ HT HC (le loyer précédent était de 359 K€), soit une hausse de +3 % par rapport au loyer précédent ;
- rue Cabanis - Paris (75) : Relocation de 1 302 m² de bureaux à un loyer annuel de 151 K€ HT HC, inchangé par rapport au loyer précédent ;
- Wijchenseweg - Nijmegen (Pays-Bas) : Relocation de deux surfaces commerciales d'une surface totale de 1 250 m² à un loyer annuel de 130 K€ HT HC (le loyer précédent était de 138 K€), soit une baisse de -5 % par rapport au loyer précédent ;

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

2

3

4

5

- rue de la Peyrennière - Mayenne (53) : Relocation d'un local commercial de 987 m² à un loyer annuel de 100 K€ HT HC (le loyer précédent était de 105 K€), soit une baisse de -5 % par rapport au loyer précédent ;
- rue d'Anjou - Boulogne-Billancourt (92) : Relocation de 396 m² de bureaux à un loyer annuel de 112 K€ HT HC (le loyer précédent était de 121 K€), soit une baisse de -7 % par rapport au loyer précédent ;
- rue Vivienne - Paris (75) : Relocation de 788 m² de bureaux à un loyer annuel de 575 K€ HT HC (le loyer précédent était de 624 K€), soit une baisse de -8 % par rapport au loyer précédent. Le loyer du bail précédent tenait compte de la courte durée du contrat ;
- Vestpoort - Delft (Pays-Bas) : Relocation de 194 m² de commerces à un loyer annuel de 82 K€ HT HC (le loyer précédent était de 117 K€), soit une baisse de -30 % par rapport au loyer précédent ;
- rue de la Harpe - Évreux (27) : Relocation de 229 m² de commerces à un loyer annuel de 58 K€ HT HC (le loyer précédent était de 101 K€), soit une baisse de -42 % par rapport au loyer précédent. Cette relocation s'inscrit dans le cadre d'une transformation d'une moyenne surface commerciale en cabinet dentaire.

Les actions menées par les équipes de gestion concernant les relocations au cours de l'exercice 2021 ont entraîné au global une baisse de -1,4 % par rapport aux anciens loyers.

Côté location, six opérations ont été réalisées au cours de l'exercice pour un montant de loyer de 97 K€ HT dont deux concernent la prise à bail de surfaces de bureaux vacantes sur les immeubles situés cours du Médoc et allée Haussmann à Bordeaux (33), portant ainsi leurs taux d'occupation respectif à 100 %.

Quant aux renouvellements, ils génèrent une légère baisse des revenus locatifs de -1,3 % par rapport aux anciens

loyers. Parmi les 19 renouvellements réalisés au cours de l'exercice 2021, ci-après les principales variations :

- boulevard de l'Oise - Cergy-Pontoise (95) : Renouvellement de 3 079 m² de bureaux à un loyer annuel de 564 K€ HT HC (le loyer précédent était de 452 K€), soit une hausse de +25 % par rapport au loyer précédent. Cette augmentation de loyer compense l'octroi d'une participation pour la réalisation de travaux d'un montant de 3 M€ à la charge du bailleur, visant notamment la mise en conformité de l'actif selon le décret tertiaire et sa consommation énergétique. Cet actif génère une rentabilité de 6,7 % en ce compris les travaux ;
- rue des Marins Français Libres - Carantec (29) : Renouvellement d'un bail de 1 543 m² avec une entité du groupe Casino rétroactivement au 1^{er} janvier 2016 à un loyer annuel de 180 K€ HT HC (le loyer précédent était de 211 K€), soit une baisse de -15 % par rapport au loyer précédent. L'intégralité de la baisse de loyer avait été provisionnée dans les états financiers. Ce renouvellement met fin à une procédure contentieuse avec le locataire ;
- Sarisgang - Dordrecht (Pays-Bas) : Renouvellement d'un bail de 887 m² avec l'enseigne de prêt-à-porter WE à un loyer annuel de 285 K€ HT HC correspondant à la valeur de marché (le loyer précédent était de 353 K€), soit une baisse de -19 %. Le bail a été signé en janvier 2021 avec une date d'effet rétroactive à mars 2020, soit la date initiale de fin de bail ;
- Le Mont Parc Commercial - Vitry-en-Charollais (71) : Renouvellement d'un bail de 1 400 m² avec une date d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2020 à un loyer annuel de 90 K€ HT HC (le loyer précédent était de 126 K€), soit une baisse de -29 % par rapport au loyer précédent.

Durant l'exercice, trois locaux commerciaux ont fait l'objet d'une cession de bail sans changement d'activité des locataires. Ces cessions n'ont donné lieu à aucune indemnité de déspecialisation au bénéfice d'EFIMMO 1.

► 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés⁽¹⁾ sur l'exercice 2021 s'établissent à 76 349 283 € HT HC contre 81 873 491 € HT HC en 2020.

L'organisation très intégrée de la gestion immobilière chez SOFIDY, permet aux équipes de gestion d'être au contact

quotidien des locataires. Elle se traduit en 2021 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 98,0 % à fin décembre 2021 (contre 96,4 % à fin 2020) et à 99,7 % à la date de rédaction du présent document⁽²⁾.

► 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2021, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, une seule procédure contentieuse significative est à signaler :

- 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 est comptabilisée au 31 décembre 2021.

À titre complémentaire, il convient de signaler qu'EFIMMO 1 a fait l'objet d'une tentative de fraude externe sur un paiement d'un montant de 1 156 K€. Le compte bancaire sur lequel les fonds ont été versés a été gelé. Une procédure de récupération est en cours. Aucune provision n'a été comptabilisée.

(1) Hors loyers encaissés par les participations indirectes contrôlées.
(2) Au 06/04/2022.

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

Le plan comptable des SCPI 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 ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au 31 décembre 2021, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2020		795 500 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2021	-31 000 €	
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-704 050 €	
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2021	+606 890 €	
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2021	667 340 €	

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2021 au titre des gros entretiens ont concerné :

- L'entretien de la façade et la réfection de la toiture d'une partie de l'ensemble immobilier situé place Verrazzano à Lyon (69) pour 31 K€ ;

À noter que la reprise de provision de 704 K€ correspond aux travaux de gros entretiens initialement prévus en 2021, 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 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 1 182 K€ ont concerné principalement :

- rue Vercingétorix - Paris (75) - 581 K€ : Adaptation des locaux permettant de recevoir du public et rénovation des locaux ;
- avenue de Westphalie - Montigny-le-Bretonneux (78) - 100 K€ : Participation à des travaux d'aménagement dans le cadre de la commercialisation ;
- rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux (92) - 89 K€ : Participation à des travaux d'aménagement dans le cadre de la commercialisation ;
- rue Hoche - Puteaux La Défense (92) - 77 K€ : Remplacement de diverses installations techniques de l'immeuble (régularisation du plan pluriannuel de la copropriété).

Les immobilisations de création s'élèvent à 5 015 K€ et concernent principalement :

- rue Marco Polo - Labège (31) - 3 995 K€ : Règlement des derniers appels de fonds du contrat de promotion immobilière visant à reconstruire et livrer un immeuble neuf de 4 633 m² ;
- place Verrazzano (69) - 210 K€ : Travaux "ESG" visant l'installation de bornes de recharges électriques et création d'un parking à vélos ;
- rue de Cabanis - Paris (75) - 192 K€ : Travaux de copropriété divers (ascenseurs, clôtures) ;
- avenue Général Leclerc - Bourg-La-Reine (78) - 170 K€ : Travaux de curage préalables aux travaux de rénovation ;
- terrasse Bellini - Puteaux-La Défense (92) - 114 K€ : Travaux de curage préalables aux travaux de rénovation ;
- rue Vivienne - Paris (75) - 114 K€ : Création d'un hall commun à plusieurs locataires.



Rue Marco Polo - Labège (31)

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

1.5 DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

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 représente 44 %⁽¹⁾ de la consommation énergétique devant le secteur des transports, et 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

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. La société 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 :

	GOUVERNANCE 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

Par ailleurs, le Groupe a signé en 2021 des « *Science Based Targets* », initiative internationale visant à s'aligner sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris : SOFIDY s'engage ainsi à réduire de manière très significative les émissions de gaz à effet de serre de ses bâtiments à moyen terme.



1.5.2 Gouvernance de la démarche ESG

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 de ceux rentrant dans le cadre de la politique d'exclusion mise en place par le Groupe et appliquée par SOFIDY ;

- 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 ;
- d'examiner l'évaluation ESG des fonds et des actifs gérés par la Société, de leur notation et/ou de leurs plans d'amélioration ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

(1) Ministère de la Transition écologique et solidaire 2020, <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

1

2

3

4

5

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 et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

► 1.5.3 Mise en œuvre 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 ;
- un objectif d'amélioration du score ESG des actifs 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 possibles. En décembre 2021, 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 nécessitent 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 ET PROGRESSION 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 sur des critères extra-financiers. 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 selon les trois catégories :

- Environnementale, tels que notamment les performances énergétiques et carbone ;
- Sociale, tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun ;
- Gouvernance, tels que notamment l'engagement des parties prenantes.

Pendant la phase de détention des actifs immobiliers, les équipes de gestion ont pour objectif d'identifier et de mettre en œuvre des axes d'amélioration pertinents afin d'améliorer le score ESG des actifs sous gestion.

En 2022, les critères ESG seront intégrés sur l'ensemble du patrimoine de SOFIDY, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance, permettant une amélioration continue de ces critères (démarche « **Best in progress** »).

À titre illustratif, EFIMMO 1 a réalisé 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 actif très bien situé à proximité du Prado à Marseille (13) visant notamment à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et les performances énergétiques grâce à une isolation par l'extérieur.

La SCPI EFIMMO 1 est un fonds classé Article 6 au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*), dit « *Disclosure* ».

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

(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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

DÉMARCHE ESG (INCLUANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE)

2

3

4

5

► 1.5.4 Politique d'engagement des parties prenantes

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG.

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 et va poursuivre un 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 ASSOCIÉS

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations à l'Assemblée Générale ainsi que l'intégralité de documents périodiques et réglementaires.

La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental des fonds gérés.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé l'intégralité de ses documents réglementaires et périodiques, à une association ou un organisme de protection de l'environnement afin de financer un programme d'agroforesterie et de reforestation (1 € versé = 1 arbre planté).

Dans ce cadre, SOFIDY a conclu en 2021 un partenariat avec EcoTree, en finançant l'achat de 1000 arbres dans la forêt de Luthenay, en Bourgogne, dans une zone classée Natura 2000. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. SOFIDY participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.

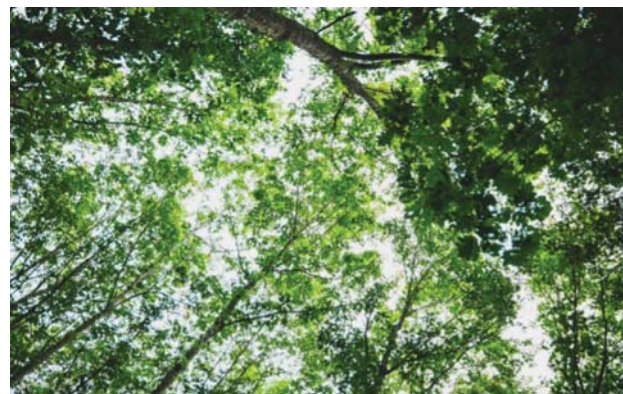
ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES

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.

En plus de la Charte fournisseur responsable, SOFIDY impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses ESG afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

ENGAGEMENT DES DISTRIBUTEURS ET PARTENAIRES COMMERCIAUX

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à cette démarche. SOFIDY a établi à ce titre une charte « Distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la Société de Gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.



1.6 RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes et annexes 2021 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 2021 à 10,43 €, en recul de 6,9 %, 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 regard du contexte et à la baisse du taux d'occupation financier.

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 soutenir le 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 permet d'éviter une double imposition). 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 10,61 € en 2021.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	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	15,53	98,8 %	16,16	98,2 %	15,39	88,3 %	14,25	96,2 %	13,05	93,9 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,19	1,2 %	0,30	1,8 %	2,04	11,7 %	0,57	3,8 %	0,85	6,1 %
TOTAL DES REVENUS	15,72	100,0 %	16,46	100,0 %	17,43	100,0 %	14,81	100,0 %	13,90	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,54	9,8 %	1,59	9,7 %	1,53	8,8 %	1,47	9,9 %	1,37	9,8 %
Autres frais de gestion	0,73	4,6 %	0,74	4,5 %	0,80	4,6 %	0,68	4,6 %	0,51	3,7 %
Charges locatives non récupérées	0,92	5,9 %	0,89	5,4 %	0,69	4,0 %	0,50	3,4 %	0,99	7,1 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,20	20,3 %	3,22	19,6 %	3,03	17,4 %	2,65	17,9 %	2,87	20,7 %
Charges financières	0,87	5,5 %	1,04	6,3 %	2,29	13,2 %	0,70	4,8 %	0,60	4,3 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions	0,19	1,2 %	0,37	2,2 %	0,45	2,6 %	0,20	1,3 %	0,00	0,0 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,06	6,8 %	1,41	8,5 %	2,74	15,7 %	0,90	6,1 %	0,60	4,3 %
TOTAL DES CHARGES	4,26	27,1 %	4,62	28,1 %	5,77	33,1 %	3,56	24,0 %	3,48	25,0 %
RÉSULTAT COURANT ⁽¹⁾	11,46	72,9 %	11,83	71,9 %	11,66	66,9 %	11,25	76,0 %	10,43	75,0 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (pour information)	11,63	74,0 %	12,04	73,2 %	11,85	67,3 %	11,40	77,0 %	10,61	76,3 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	10,80	68,7 %	11,64	70,7 %	11,64	66,8 %	10,56	71,3 %	11,28	81,1 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	10,73	68,3 %	11,55	70,2 %	11,51	66,0 %	10,42	70,4 %	11,23	80,8 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	0,66		0,19		0,02		0,69		-0,85	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	0,85		1,63		1,56		1,48		2,28	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	1,47		1,82		1,58		2,13		1,49	

(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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

RÉSULTATS FINANCIERS

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⁾
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 %
2021	88 047 455 €	23 359 491 € [9 239 687 €]	26,53 %	19,85 %

(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 induites 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 du taux de distribution

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION NET ⁽³⁾
2017	230,00 €	4,95 %	4,88 %
2018	230,00 €	5,15 %	5,06 %
2019	230,00 €	5,15 %	5,06 %
2020	237,00 €	4,86 %	4,80 %
2021	237,00 €	4,91 %	4,80 %

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

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2021 s'est élevé à 11,38 € par part ayant pleine jouissance. Il procure une rentabilité de 4,91 % brute de fiscalité étrangère et 4,80 % nette de fiscalité étrangère. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et d'un acompte exceptionnel détaillés ci-contre :

	2020	2021	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,52 €	2,64 €	Fin avril N
Acompte 2 ^e trimestre	2,55 €	2,64 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^e trimestre	2,58 €	2,64 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^e trimestre	2,91 €	3,36 €	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	0,82 €	0,10 €	
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	11,38 €	11,38 €	
TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE ⁽²⁾	4,86 %	4,91 %	
TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE ⁽³⁾	4,80 %	4,80 %	

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

(2) Dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(3) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 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 2021 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 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	192					301
Montant total des factures concernées (TTC)	3 603 336	199 626	52 610	27 857	1 183 375	1 463 468
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	4,61 %	0,26 %	0,07 %	0,04 %	1,52 %	1,87 %
(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 2021

RÉSULTATS FINANCIERS

1
2
3
4
5

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					1 040
Montant total des factures concernées (TTC)	0	76 895	233 489	77 334	5 268 463	5 656 182
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,06 %	0,20 %	0,07 %	4,44 %	4,77 %
(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 24).

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2020 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2021 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	1 540 437 545	167 193 237	1 707 630 782
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	107 437 928	17 216 191	124 654 119
Plus / moins-values sur cession d'immeubles	33 446 278	1 470 795	34 917 073
Emprunts	229 925 406	-12 018 330	217 907 077
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-317 268 570	-30 769 776	-348 038 346
Investissements immobiliers patrimoine direct	-1 355 858 661	-44 194 147	-1 400 052 808
Investissements immobiliers indirects	-199 401 068	-794 414	-200 195 482
Dépôts et cautionnements	274 765	-8 159	266 606
Divers ⁽⁵⁾	-27 668 306	-1 240 094	-28 908 400
SOMMES RESTANT À INVESTIR	11 325 318	96 855 304	108 180 621

(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'annexe IV de l'instruction AMF 2019-04. 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.



Grafton House - Euston Road - Londres (Royaume-Uni)

Locataire principal : Cognita Schools

Crédit photo : CBRE

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

RÉSULTATS FINANCIERS

2

▶ 1.6.5 Tableau de flux de trésorerie

3

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.

4

5

En Euros	2021	2020
Résultat de l'exercice	70 415 865	69 307 460
Dotations nettes aux provisions	-728 715	-1 383 470
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	69 687 150	67 923 990
VARIATION DU BESOIN EN FOND DE ROULEMENT	-2 963 833	-5 226 618
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	66 723 317	62 697 372
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-41 823 585	-50 766 537
Acquisitions indirectes ⁽¹⁾	-48 708 022	-124 219 204
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	19 352 259	36 558 807
Autres variations d'immobilisations	42 887 952	79 777
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-28 291 395	-138 347 157
Collecte nette	159 915 784	152 205 927
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-19 239 883	-19 223 828
Dividendes versés au cours de l'exercice	-70 952 183	-71 355 250
Nouveaux emprunts contractés ⁽²⁾	11 250 000	0
Remboursements d'emprunts	-23 194 503	-19 917 091
Variations des dépôts de garantie	-1 133 241	852 453
Autres variations financières	-73 827	-16 337
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	56 572 148	42 545 874
VARIATION DE TRÉSORERIE	95 004 069	-33 103 912
Trésorerie d'ouverture	67 222 128	100 326 039
Trésorerie disponible en fin de période	162 226 197	67 222 128
VARIATION DE TRÉSORERIE	95 004 069	-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.



Avenue de la Demi-Lune - Roissy-en-France (95)
Locataire principal : Volkswagen Financial Services

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 1 651,5 M€ au 31 décembre 2021 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 1 361,2 M€, soit 82,4 % 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 229,3 M€ (quote-part d'EFIMMO 1 de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 13,9 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 61,0 M€, soit 3,7 % 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 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 2021, seules les dernières acquisitions réalisées en décembre n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 2,0 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2021, la valorisation du patrimoine ressort en hausse de +1,04 % à périmètre constant. Cette hausse, témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine d'EFIMMO 1 et d'une diversification réussie. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2021 affichent quant à eux une progression de +4,99 % 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 + 5,48 % 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 2021 ;
- **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	1 221 765 442	1 361 235 400	1 361 235 400
Montant des droits et frais d'acquisitions	92 381 428		101 558 895
Amortissements	-92 381 428		
Provision pour grosses réparations	-667 340		
SOUS TOTAL	1 221 098 102	1 361 235 400	1 462 794 295
Agencements	31 653 809		
Amortissements	0		
SOUS TOTAL	31 653 809	0	0
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	14 630 214	1 847 840	1 847 840
Immobilisations financières dont participations contrôlées	200 560 623	205 593 312	211 194 103
Liquidités nettes à investir	-97 511 100	-97 511 100	-97 511 100
SOUS TOTAL	117 679 736	109 930 051	115 530 843
Commission de souscription	189 428 647		175 369 460
Amortissements	-189 428 647		
SOUS TOTAL	0	0	175 369 460
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	1 370 431 647	1 471 165 451	1 753 694 598
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	7 263 651	7 263 651	7 263 651
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2022 du solde du dividende 2021	188,67	202,54	241,43

En Euros	31/12/2020	31/12/2021	Variation 2021 / 2020
		Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021	
Valeur comptable / part	187,51	188,67	+0,62 %
Valeur de réalisation / part	202,14	202,54	+0,20 %
Valeur de reconstitution / part	242,02	241,43	-0,24 %

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

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

FISCALITÉ

2

1.8 FISCALITÉ

3

▶ 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	2021
Revenus fonciers bruts	16,23 €
Frais et charges déductibles	-5,79 €
Intérêts d'emprunts	-0,60 €
REVENUS FONCIERS NETS	9,83 €
dont revenus fonciers de source française	8,26 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	1,58 €
PRODUIT FINANCIERS	0,52 €
Rappel dividende ordinaire versé	11,28 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾	0,10 €

(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 : 10,41 €

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

	Valeur IFI indicative ⁽²⁾
Pour les résidents fiscaux français	188,13 €
Pour les non-résidents fiscaux	156,37 €

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.



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

Locataire principal : Centum Adetel Groupe

Crédit Photo : JLL

▶ 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, Irlande 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 en France 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 d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'État de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'État de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger (Allemagne et Royaume-Uni) ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif (Belgique, Irlande et Pays-Bas).

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

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

2

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

3

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.

4

► 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

5

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.



Rue du Patis Tatelin - Rennes (35)
Locataire principal : Orange

► 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.

Société Générale a par ailleurs été nommée en qualité de dépositaire de votre SCPI à compter du 1^{er} janvier 2022. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites figurant 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.

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

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

2

► 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 et SOREF 1, fonds gérés par SOFIDY.

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 2021, 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 131 743 € en 2021.

Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2021.

4

5

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 22,57 équivalents temps plein en 2021.

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 16 471 922 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184,00 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986 €.

1.11 PERSPECTIVES

En 2022, votre Société de Gestion compte poursuivre une politique d'investissement sélective et mutualisée visant des actifs de bureaux de centre-ville ou dans des zones tertiaires dynamiques en Europe 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.

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, Italie...) et à titre accessoire, indirectement au travers de participations minoritaires dans des OPCPI 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 2021, 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 2022.

1.12 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au moment où nous écrivons ces lignes, les conséquences du conflit en Ukraine et de la forte poussée inflationniste conséquence des tensions sur les prix de l'énergie et des matières premières sont encore très incertaines. Dans ce contexte, il est important de préciser que votre SCPI ne détient aucune exposition immobilière directe ou indirecte en Ukraine ni en Russie.

L'immobilier a fait preuve d'une forte résilience dans le contexte de crise sanitaire des deux dernières années. Il devrait continuer de bénéficier de son rôle de valeur refuge en 2022 et peut constituer, lorsqu'il est bien placé et de qualité, un investissement raisonné en période de tensions, soit pour contribuer à se protéger de l'inflation, soit pour disposer d'actifs réels plutôt que d'actifs financiers dont la volatilité est accentuée.

1.13 PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

QUINZIÈME RÉOLUTION - PRÉCISIONS SUR LES FRAIS À LA CHARGE DE LA SOCIÉTÉ

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de préciser dans les statuts que les frais suivants sont à la charge de la SCPI :

- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes) ;
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires des cabinets de commercialisation dans le cadre des relocations).

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



Vorgebirgsstrasse - Bonn (Allemagne)
Locataire principal : Deutsche Post Immobilien



Place Verrazzano - Lyon (69)

2

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

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 2021	53

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2021		EXERCICE N-1, 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	-60 047		-59 748	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 253 409 709	1 361 235 400	1 232 962 311	1 333 685 400
Immobilisations en cours	1 847 840	1 847 840	557 700	557 700
Immobilisations travaux en cours	12 782 374		9 237 535	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-667 340		-795 500	
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	84 365 016	85 909 908	65 362 650	68 755 846
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	1 351 747 141	1 448 993 148	1 307 334 537	1 402 998 946
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	57 462 538	60 950 335	47 278 526	48 130 127
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées	58 367 929	58 367 929	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)	115 830 466	119 318 263	134 038 418	134 890 019
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	365 140	365 140	373 042	373 042
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	4 709 807	4 709 807	6 124 264	6 124 264
Autres créances	28 486 563	28 486 563	25 725 002	25 725 002
Provisions pour dépréciation des créances	-2 131 224	-2 131 224	-2 617 252	-2 617 252
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	20 000 959	20 000 959	30 004 912	30 004 912
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	142 225 238	142 225 238	37 217 216	37 217 216
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	193 656 483	193 656 483	96 827 184	96 827 184
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-150 000	-150 000	-264 826	-264 826
DETTES				
Dettes financières	-230 089 071	-230 089 071	-243 248 542	-243 248 542
Dettes d'exploitation	-60 618 512	-60 618 512	-57 241 472	-57 241 472
Dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-290 857 583	-290 857 583	-300 754 840	-300 754 840
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 324	1 324	1 197	1 197
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	53 816	53 816	-72 624	-72 624
TOTAL V (Comptes de régularisation)	55 140	55 140	-71 427	-71 427
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 370 431 647		1 237 373 872	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 471 165 451		1 333 889 882

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

2.2 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Situation 31/12/20	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/21
CAPITAL				
Capital souscrit	1 003 041 008		101 033 944	1 104 074 952
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	537 396 537		66 159 293	603 555 830
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-317 268 570		-30 769 776	-348 038 346
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				
	120 496		-175 699	-55 203
<i>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	5 783 682		229 740	6 013 422
<i>Immobilisations mises au rebut</i>	-5 663 187		-405 439	-6 068 626
RÉSERVES	36 973			36 973
REPORT À NOUVEAU	9 739 358	5 324 222	1 517 319	16 580 898
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			70 415 865	70 415 865
Résultat de l'exercice N-1	69 307 460	-69 307 460		
Acomptes sur distribution	-64 999 389	64 999 389	-76 139 322	-76 139 322
TOTAL GÉNÉRAL	1 237 373 872	1 016 151	132 041 624	1 370 431 647

2.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En Euros	2021 ⁽¹⁾	2020
Dettes garanties ⁽²⁾	325 644 066	276 033 145
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	16 380 000	13 207 486
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	150 872 397	40 418 084
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾	10 807 056	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 2021

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2.4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	Exercice N clos le 31/12/21	Exercice N-1 clos le 31/12/20
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	77 974 573	83 355 432
Charges facturées	22 965 246	21 558 036
Produits des participations contrôlées	7 661 217	2 711 014
Produits annexes	2 411 665	1 288 811
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 806 259	366 369
Reprises de provisions pour gros entretiens	735 050	2 614 651
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	2 735 121	3 289 778
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	116 289 131	115 184 091
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	22 965 246	21 558 036
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	4 311 821	3 478 653
Travaux de gros entretiens	36 475	58 955
Frais d'acquisitions	2 735 121	3 289 778
Dotations aux provisions pour gros entretiens	606 890	441 450
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	1 320 231	1 340 199
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	3 966 980	4 316 542
Autres charges immobilières	3 089 137	2 181 663
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	39 031 901	36 665 275
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	77 257 230	78 518 816
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges	122 610	365 430
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	19 706 097	20 197 823
Autres produits	13	387
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	19 828 720	20 563 639
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	9 239 687	9 046 435
Diverses charges d'exploitation	3 904 388	4 977 108
Commission de souscription	19 239 883	19 223 828
Dotations aux provisions d'exploitation	298	298
Dotations aux provisions pour risques et charges	7 785	181 034
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	32 392 040	33 428 703
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-12 563 320	-12 865 064

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

En Euros	Exercice N clos le 31/12/21	Exercice N-1 clos le 31/12/20
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	3 222 431	2 710 639
Produits d'intérêts des comptes courants	2 400 926	752 914
Autres produits financiers	109 577	26 263
Reprises de dépréciations		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	5 732 934	3 489 816
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants	5 933	
Charges financières diverses	101 208	23 414
Dépréciations		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	107 141	23 414
RÉSULTAT FINANCIER	5 625 793	3 466 402
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	107 032	369 806
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	107 032	369 806
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	10 870	182 500
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	10 870	182 500
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	96 162	187 306
RÉSULTAT NET	70 415 865	69 307 460

1

2

3

4

5

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ANNEXE

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.

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 2021, les actifs acquis en décembre 2021 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 2,0 % 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	31/12/20	Entrées	Sorties	31/12/21
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 206 253 123	32 524 161	16 951 795	1 221 825 489
Agencements (des terrains et constructions locatives)	26 778 777	6 583 661	1 708 629	31 653 809
Immobilisations en cours	557 700	2 924 395	1 634 255	1 847 840
Immobilisations travaux en cours	9 237 535	6 086 072	2 541 233	12 782 374
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	152 122 542	38 352 692	47 742 290	142 732 945
Immobilisations financières non contrôlées	47 278 526	10 355 330	171 318	57 462 538
Fonds de roulement	373 042	32 151	40 052	365 140
TOTAL	1 442 601 245	96 858 461	70 789 572	1 468 670 134

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 221 825 489 €) ;
- le coût des agencements non amortis (31 653 809 €) ;
- les nouveaux investissements en cours d'acquisition et dont une partie du prix est immobilisée chez les notaires des vendeurs (1 847 840€) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (12 782 374 €).

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, GreenOak Europe Core Plus Logistics et Niam Nordic Core-Plus III) pour 57 462 538 € ;
- 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 16 815 285 € dont 5 563 316 € en créances sur participation ;
- du coût d'achat des actifs Penguin, Bunhill Row et Grafton House 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 46 185 730 € dont 25 378 000 € en créances sur participation ;
- du coût d'achat des actifs Harcourt Street 76-78 et 25-25A Fitzwilliam Place à Dublin (Irlande) acquis au travers de la SCI SYREF 10 détenue à hauteur de 27,5 % par EFIMMO 1 soit une participation d'un montant de 15 826 250 € dont 13 881 450 € en créances sur participation ;
- du coût d'achat des actifs Masséna à Paris & Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux acquis au travers de la OPPCI détenue à hauteur de 16,4 % par EFIMMO 1 soit une participation d'un montant de 15 149 833 € ;
- d'intérêts courus rattachés aux créances sur participation des immobilisations financières contrôlées pour 2 670 823 € ;
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 365 140 €.

Les titres de participations contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2021 :

Au 31 décembre 2021

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	27 978 084	5 107 664	2 528 896	56 807 196	40,00 %
SCI SYREF 5 (hors créances sur participation)	12 331 850	9 800 205	-2 531 645	3 187 569	36 652 862	27,69 %
SCI SYREF 6 (hors créances sur participation)	11 251 969	9 841 567	-1 410 402	879 754	21 047 015	47,50 %
SCI SYREF 7 (hors créances sur participation)	20 807 730	21 684 379	876 649	-1 949 713	35 774 836	50,00 %
SCI SYREF 10 (hors créances sur participation)	1 944 800	1 618 550	-326 250	-150 892	6 712 108	27,50 %
OPPCI SOREF 1	15 149 833	14 991 121	-158 713	6 690	91 632 388	16,36 %
SCI SYREF 4 (hors créances sur participation)	1 000	-4 306	-5 306	-5 456	-8 009	50,00 %
SCI SYREF 12 (hors créances sur participation)	7 414	319	-7 095	-10 892	-449	70,99 %
TOTAL	84 365 016	85 909 919	1 544 902	4 485 956	248 617 947	

⁽¹⁾ Pour 100 % des actifs.

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2021 :

Au 31 décembre 2021

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	10 558 550	558 550	28 879	237 800 000	5,54 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	9 897 637	-102 363	28 879	237 800 000	4,21 %
SCI New Time	5 572 910	5 530 353	-42 557	4 233 945	92 643 244	5,44 %
European Logistics Fund	9 655 545	11 100 614	1 445 070	46 718 909	258 635 002	3,70 %
Blackstone Property Partners Europe	9 878 692	11 479 604	1 600 912	39 182 000	532 799 399	0,20 %
GreenOak Europe Core Plus Logistics	8 775 686	8 809 929	34 243	n.d.	n.d.	1,55 %
Niam Nordic Core-Plus III	3 579 705	3 573 647	-6 058	422 000	65 046 000	5,46 %
TOTAL	57 462 538	60 950 335	3 487 797	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.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ANNEXE

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En Euros	31/12/20	Dotations	Reprises	31/12/21
AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Concessions	59 748	298		60 047
PROVISIONS SUR CRÉANCES				
Créances douteuses	2 617 252	1 320 231	1 806 259	2 131 224
PROVISIONS				
Pour risques et charges	264 826	7 785	122 610	150 000
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	795 500	606 890	735 050	667 340
TOTAL	3 737 327	1 935 204	2 663 919	3 008 611

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

Au 31 décembre 2021, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, une dotation complémentaire de 7 785 € a été comptabilisée sur l'exercice 2021 dans le cadre du contentieux lié au renouvellement d'un bail d'un actif commercial situé dans le Finistère (29).

La provision pour risque de 122 610 € constituée sur plusieurs exercices dans le cadre de ce contentieux lié au renouvellement d'un bail d'un actif commercial situé dans le Finistère (29) a été intégralement reprise suite à la régularisation du bail durant l'exercice.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2021	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2021
Dépenses de l'exercice N	465 000		465 000	-
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	304 000	402 788	224 000	482 788
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	12 600	184 352	16 800	180 152
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	13 900	10 150	20 850	3 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	-	7 800	8 400	-600
Dépenses Prévisionnelles sur N+5	-	1 800		1 800
TOTAL	795 500	606 890	735 050	667 340

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 2 578 582 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
Locataires et comptes rattachés :	1 379 251
Créances douteuses (avant provisions) :	3 330 556
Provisions pour dépréciations de créances :	-2 131 224
TOTAL	2 578 582

La Société applique une méthodologie de provisionnement des créances douteuses 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 de 3 à 4 termes dans les cas de loyers échus ou mensuels. Au 31 décembre 2021, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier lié à la pandémie de la Covid-19 en constatant une provision complémentaire venant, le cas échéant, déprécier toutes les créances HT et nettes de

garanties antérieures au 30 juin 2021 qui ne seraient pas captées par la méthode décrite ci-dessus.

AUTRES CRÉANCES

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 23 562 432 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 25 403 449 € (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 1 127 755 €, correspondant principalement à la TVA déductible pour 836 428 € (dont 40 764 € au titre de la TVA pour l'Allemagne et 6 925 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas) et à la TVA sur factures non parvenues pour 189 257 €.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 142 225 238 € et 20 000 959 € en certificats de dépôt.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ANNEXE

1
2
3
4
5

DETTES D'EXPLOITATION

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 60 618 512 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
Clients créditeurs (c'est-à-dire des paiements perçus d'avance) :	3 937 431
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	25 403 449
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 4 350 190 €) :	2 667 961
Dettes fiscales et sociales :	1 009 566
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	243 181
Dividendes à payer :	23 397 212
Souscription en cours :	1 159 671
Créditeurs divers	822 163
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	1 977 879
TOTAL	60 618 512

CHARGES CONSTATÉS D'AVANCE

Elles s'élèvent à 1 324 € et correspondent à une prime d'assurance allant du 01/07/2021 au 30 juin 2022.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils s'élèvent à -53 816 € et correspondent essentiellement à des régularisations sur des loyers ou indemnités facturés et encaissés au 31 décembre 2021.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières de la SCPI EFIMMO 1 s'élèvent à 217 566 198 € au 31 décembre 2021 et sont constituées par :

En Euros	2021
Dettes bancaires long terme ⁽¹⁾ :	217 566 198
Intérêts courus ⁽¹⁾ :	239 036
Rentes viagères capitalisées :	101 843
Dépôts de garantie :	12 175 587
Fonds de roulement refacturés :	6 407
TOTAL	230 089 071

(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 108 077 868 € au 31 décembre 2021 en quote-part EFIMMO 1 et sont constituées par :

En Euros	2021
Dettes bancaires long terme :	108 077 868
Intérêts courus :	252 548
Dépôts de garantie :	541 594
TOTAL	108 872 011

Au 31 décembre 2021, le capital restant dû de la dette bancaire (217 566 198 € 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	21 794 508	79 018 691	73 804 167	174 617 366
Emprunts « in fine »		3 600 000	26 750 000	30 350 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables	1 795 033	7 551 329	3 252 470	12 598 832
Emprunts « in fine »				
TOTAL	23 589 541	90 170 020	103 806 636	217 566 198

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

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

Au 31 décembre 2021, le capital restant dû de la dette bancaire (108 077 868 €) 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	828 141	3 429 046	6 961 691	11 218 879
Emprunts « in fine »			79 426 626	79 426 626
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
EMPRUNTS CBI À TAUX FIXE⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	603 976	2 634 285	4 429 561	7 667 822
Emprunts « in fine »			4 015 200	4 015 200
EMPRUNTS CBI À TAUX VARIABLE⁽²⁾				
Emprunts amortissables	302 134	1 305 312	2 157 096	3 764 542
Emprunts « in fine »			1 984 800	1 984 800
TOTAL	1 734 251	7 368 644	98 974 974	108 077 868

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

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

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ANNEXE

Informations relatives aux capitaux propres

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION

En Euros	Mouvements en 2021	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	220 127 967	
Augmentation de la prime d'émission	66 159 293	603 555 830
- Écarts sur remboursements de parts	-8 794 772	-66 228 272
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	-2 735 121	-92 381 428
- Commission de souscription	-19 239 883	-189 428 647
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2021	255 517 484	255 517 484

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

En Euros	
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020	120 496
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2021	1 470 795
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2021 (<i>déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques</i>)	-77 665
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	-696 215
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2021)	-467 175
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	350 236
Immobilisations mises au rebut	-405 439
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	-55 203

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 RESSORT À :	70 415 865
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-52 746 800
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à :	-23 392 522
LA VARIATION DU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	-5 723 457

► 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2021
les loyers et produits des participations contrôlées :	85 635 790
les charges et taxes refacturées :	22 965 246
les produits annexes :	2 411 665
les reprises de provisions pour créances douteuses :	1 806 259
les reprises de provisions pour gros entretiens :	735 050
les transferts de charges immobilières :	2 735 121
TOTAL	116 289 131

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (690 722 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, les indemnités de remise en état, frais et droits d'entrée facturés (991 694 €), aux forfaits de charges (171 194 €), aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (205 044 €) et à d'autres prestations diverses (353 010 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 2 735 121 € 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	2021
les charges ayant leur contrepartie en produits :	22 965 246
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>13 504 050</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>9 461 196</i>
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	4 311 821
les travaux de gros entretiens :	36 475
les frais d'acquisitions :	2 735 121
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	606 890
les dépréciations pour créances douteuses :	1 320 231
les charges d'intérêts d'emprunts affectés à l'activité immobilière :	3 966 980
le poste « autres charges immobilières » :	3 089 137
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>2 623 994</i>
<i>dont assurances :</i>	<i>208 699</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>217 094</i>
<i>dont abandons de créances :</i>	<i>39 350</i>
TOTAL	39 031 901

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 19 706 097 € correspond à la commission de souscription pour 19 239 883 € et aux honoraires sur les arbitrages 2021 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 466 214 € 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 2021 à ce titre s'élève à 9 239 687 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 3 904 388 € sont constituées notamment :

En Euro	2021
des frais annuels d'expertise de JLL Expertises :	203 300
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	47 003
des honoraires divers :	1 042 123
<i>dont honoraires de relocation :</i>	<i>239 531</i>
<i>dont honoraires arbitrage sur immeubles - SOFIDY :</i>	<i>467 175</i>
<i>dont honoraires de gestion technique et autres :</i>	<i>298 355</i>
<i>dont honoraires prestataires étrangers :</i>	<i>37 063</i>
des honoraires du dépositaire :	91 517
de frais d'actes et de contentieux :	67 482
de la TVA non récupérable :	250 939
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	22 000
la Contribution Économique Territoriale :	608 530
des autres frais bancaires :	67 387
des impôts étrangers :	1 225 186
<i>dont impôt Allemagne :</i>	<i>685 618</i>
<i>dont impôt Belgique :</i>	<i>75 988</i>
<i>dont impôt Pays-Bas :</i>	<i>463 580</i>
des autres frais divers (frais postaux, réceptions...) :	278 920
TOTAL	3 904 388 €

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 2021 est de 0,75 % appliqué à la valeur ajoutée d'EFIMMO 1, soit une contribution de 608 530 €.

La commission de souscription de 19 239 883 € et d'honoraires sur les arbitrages 2021 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 466 214 € 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 606 890 € et les reprises à 735 050 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 320 231 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 1 806 259 € ; 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 7 785 € et les reprises de provisions pour risques à 122 610 € (cf. état des amortissements et des provisions).

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 5 625 793 € et est constitué principalement de :

- dividendes perçus par la SCPI au titre de ses investissements indirects dans les OPC I Tikehau Real Estate II & III, la SCI Newtime, la SICAV SIF ELF, la SCSp Blackstone Property Partners Europe, la SCSp Greenoak Europe Core Plus Logistics pour 3 222 431 € ;
- intérêts sur comptes courants d'associés accordés pour 2 380 617 € ;
- intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement pour 20 310 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'établit à 96 162 € et est constitué principalement de 107 032 € de produits exceptionnels au titre de l'indemnité compensatrice associée au décalage de la signature de la vente de l'actif de Bagnolet compensés partiellement par diverses charges exceptionnelles.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

ANNEXE

2.5.4 Autres informations

ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2021, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des investissements immobiliers pour un montant total de 150,9 M€ (montant frais inclus) et dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 16,4 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** : place Verrazzano à Lyon (69), rue d'Alsace 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 Médoc et rue de Condé à Bordeaux (33), terrasses Bellini et rue Hoche à Puteaux (92), rue Dewoitine à Vélizy (78), avenue de Winstchester 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), rue Maurice Fabre à Rennes (35) ;
- **à l'étranger** : Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne).

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 31/12/2021	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 € Amortissable	344 444,44 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 € Amortissable	666 666,67 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 € Amortissable	3 995 944,91 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € Amortissable	5 800 000,00 €	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 2021, 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 19 152 065 € 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 9 239 687 € HT ;
- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles détenus en direct et des participations non contrôlées, soit 469 914 € 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 13 884 € HT au titre de l'exercice 2021.

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 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 131 743 € HT en 2021. Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2021.

La SCPI EFIMMO 1 détient certains actifs en indivision avec la SCPI IMMORENTE gérée par SOFIDY (cours Blaise Pascal à Évry (91), 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'IMMORENTE ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 4, au côté d'IMMORENTE ;
- 27,7 % dans la SCI SYREF 5, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 47,5 % dans la SCI SYREF 6, aux côtés d'IMMORENTE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 7, au côté d'IMMORENTE ;
- 27,5 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'IMMORENTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 71,0 % dans la SCI SYREF 12, aux côtés de SOFIDY PIERRE EUROPE, SOFIDY EUROPE INVEST et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 16,36 % dans l'OPPCI SOREF 1, aux côtés d'IMMORENTE, SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES et d'investisseurs institutionnels.

2.6 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

► 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 2021			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	1 104 993 733	1 212 805 400	107 811 667	1 082 789 575	1 183 700 600	100 911 025
Commerces de centre-ville et milieu urbain	72 401 195	71 140 000	-1 261 195	72 401 195	71 780 000	-621 195
Moyennes surfaces de périphérie	51 663 072	51 530 000	-133 072	51 663 072	50 460 000	-1 203 072
Commerces de vente aux professionnels	5 911 026	6 680 000	768 974	5 911 026	6 810 000	898 974
Galeries de centre commercial	11 720 000	12 040 000	320 000	11 720 000	11 990 000	270 000
Activités	6 118 482	5 900 000	-218 482	7 708 133	7 874 800	166 667
Habitations	838 900	1 140 000	301 100	838 900	1 070 000	231 100
TOTAL	1 253 646 408	1 361 235 400	107 588 992	1 233 031 900	1 333 685 400	100 653 500

La plus-value latente du patrimoine immobilier détenu en direct progresse principalement en raison de la variation des valeurs d'expertise à périmètre constant compensée partiellement par la réalisation de nouveaux travaux sur le patrimoine existant. À titre d'illustration ces plus-values latentes correspondent à 1,4 années de distribution au 31/12/2021.

► 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2021			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	27 978 084	5 107 664	22 870 420	28 005 664	5 135 244
SCI SYREF 5 ⁽¹⁾	12 331 850	9 800 205	-2 531 645	12 331 850	12 241 627	-90 223
SCI SYREF 6 ⁽¹⁾	11 251 969	9 841 567	-1 410 402	9 351 650	9 031 054	-320 596
SCI SYREF 7 ⁽¹⁾	20 807 730	21 684 379	876 649	20 807 730	19 478 776	-1 328 954
SCI SYREF 10 ⁽¹⁾	1 944 800	1 618 550	-326 250			
OPPCI SOREF 1 ⁽²⁾	15 149 833	14 991 121	-158 713			
TOTAL	84 356 602	85 913 905	1 557 303	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).

(2) Valorisation des titres de l'OPPCI sur la base de la valeur liquidative.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2021			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	10 558 550	558 550	10 000 000	10 797 300	797 300
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III ⁽³⁾	10 000 000	9 897 637	-102 363	10 000 000	9 669 660	-330 340
SCI NEW TIME ⁽⁴⁾	5 572 910	5 530 353	-42 557	5 572 910	5 465 085	-107 825
SICAV-SIF EUROPEAN LOGISTICS FUND ⁽⁵⁾	9 655 545	11 100 614	1 445 070	9 570 445	10 053 459	483 014
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE ⁽⁶⁾	9 878 692	11 479 604	1 600 912	9 977 161	10 056 669	79 508
GREENOAK EUROPE CORE PLUS LOGISTICS ⁽⁷⁾	8 775 686	8 809 929	34 243	2 158 010	2 087 954	-70 056
NIAM NORDIC CORE-PLUS III ⁽⁸⁾	3 579 705	3 573 647	-6 058			
TOTAL	57 462 538	60 950 335	3 487 797	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.

(8) En tant que Société de Gestion de la SCSP-SICAV-RAIF Niam Core-plus III, la société NIAM percevra une commission de gestion de 1 % de la valeur de l'actif net réévalué, une commission sur les opérations d'investissements de 0,5 % du prix d'acquisition et une commission de surperformance de 50 % des montants distribués au delà des 6 cibles (avec un maximum de 10 % du total des distributions).

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

▶ 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	0	16/12/1988	27 389		543	27 932
GRENOBLE	38000	Immeuble L'Alliance 1 - 80 rue des Alliés	OFII	90	01/02/1990	57 118		1 264	58 382
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	0	01/05/1989	1 635 006	13 054	77 775	1 725 835
			Concession 25 ans	0	01/02/1993				
			Parkings	0					
			Libre	256	26/09/1989				
			Libre	0					
Blue Bird Formation	40								
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	A.D.I.E	130	11/07/1990	174 945	3 454	5 968	184 367
GRENOBLE	38000	Concession 4 parkings		0	11/07/1990	30 490			30 490
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	Libre	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	74 641		1 004 006
			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	1 517	23/05/2003	1 350 000		26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN ⁽¹⁾	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	2 107	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	1 197 946	394 782	75 565	1 668 292
			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					
			Communauté d'agglomération grand Paris sud	67					
			Ambulances des Deux Lions	125					
			Communauté d'agglomération grand Paris sud	21					
			Pôle Emploi	91					
			Pôle Emploi	167					
			ANPA	68					
			Libre	0					
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	MAAF Assurances	186	09/10/2003	287 000		18 873	305 873
			Libre	15					
			Assurance 2000	26					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
MARSEILLE ⁽¹⁾	13000	4 à 22 rue Léon Paulet		0	30/01/2004	1 179 669	764 183	73 255	2 017 107
			MV2P	5					
			Michelet	3					
			GIE CiBail	114					
			Groupe Point Vision	52					
			Groupe Point Vision	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Medipath	32					
			Banque Populaire Méditerranée	59					
			DNRED	37					
			Groupe Point Vision	42					
			Libre	66					
			Libre	169					
			DNRED	58					
			Libre	87					
			Libre	0					
			Libre	10					
			Kury Ingenierie	14					
				0					
			Hiptown	63					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Libre	2					
			Libre	10					
			Banque Populaire	50					
Kury Ingenierie	0								
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					
JLC	53								
Libre	299								
Libre	180								
Libre	22								
O 2 Game	178								
Libre	176								
Leader Interim 78	150								
SAS Afec	180								
Libre	35								
Geodis BM réseau	257								
Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie ANPAA	151								

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	72					
			Libre	105					
			JLC	110					
			Centre Hospitalier interdépartemental	70					
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupetard	Libre	2 281	09/04/2004	950 000	5 427	58 238	1 013 665
			ASPTT	4 034					
MONTIGNY LE BRETONNEUX ⁽¹⁾	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	1 040	22/04/2004	1 107 000	476 994	65 174	1 649 168
POITIERS	86000	12 - 16 boulevard Chasseigne	Agefiph	387	25/06/2004	443 913	62 553	41 179	547 645
			Ministère de la Justice	231					
ORLEANS	45000	2 - 4 boulevard Jean Jaurès	Libre	254	15/09/2004	235 005		5 224	240 228
			Libre	0					
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	SAS Picard Surgelés	245	22/09/2004	5 530 000	439 856	434 848	6 404 704
			Libre	250					
			Voxens	351					
			Cours Pasteur	485					
			Région Normandie	250					
			Conseil Régional Haute Normandie	373					
			Région Normandie	366					
			Segmo	400					
			Mission local de l'agglomération rouennaise	422					
			Région Normandie	544					
			Voxens Groupe	247					
			Région Normandie	114					
			Libre	75					
			UNEDIC	375					
			Crédit coopératif	546					
			Région Normandie	184					
			Escape Max	385					
			Parkings (28)	0					
AULNAY-SOUS-BOIS	93600	20 - 24 rue Jean Charcot	Foncia	231	06/10/2004	330 000		37 499	367 499
NANTERRE	92000	33 avenue du Maréchal Joffre	Préfecture de Police	1 945	19/11/2004	3 300 000	5 026 820	191 869	8 518 689
PESSAC	33600	Av. Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus	Aquitaine développement innovation	15	30/12/2004	1 900 000	399 184	65 000	2 364 184
			Aquitaine développement innovation	344					
			SA IGT	44					
			Aquitaine développement innovation	134					
			Libre	90					
			In extenso innovation croissance	100					
			SA IGT	186					
			Rhodia Laboratoire du futur	350					
			Aquitaine développement innovation	26					
			Rhodia Laboratoire du futur	92					
			KI-Lab	62					
			KI-Lab	244					
			Rhodia Laboratoire du futur	44					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole	3 084	11/03/2005	5 456 640	105 065	463 682	6 025 387
			Direction régionale des finances publiques	717					
			Bordeaux Metropole	66					
PESSAC	33600	3 rue Thomas Edison	Coraso Coraso	1 042 1 521	23/03/2005	2 300 000	43 357	203 148	2 546 505
NANTES	44300	Route de Gachet	Schneider Electric	2 800	23/03/2005	2 050 000	1 952 772	181 068	4 183 841
SECLIN	59472	13 rue de la Pointe	SAS Richard Mobilier	3 035	23/03/2005	2 550 000	583 526	225 230	3 358 756
			SAS Richard Mobilier	1 030					
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	Carpenter	100	17/06/2005	334 000		30 622	364 622
NANTES	44000	7 allée de la Maison Rouge	Lab'O Lentilles	62	17/06/2005	61 100	4 052	5 602	70 754
NANTES	44000	18 et 22 rue Paul Ramadier	Association MC 44	150	17/06/2005	895 000	25 002	82 057	1 002 059
			Association Envergure	215					
			Biotope	234					
			Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale "SIAO 44"	320					
			Libre	131					
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	4 633	07/07/2005	4 070 000	6 234 592	238 791	10 543 383
LOGNES	77185	12 -20 rue de la Maison Rouge	Association SAAAIS Mélina	450	20/07/2005	950 000	51 722	56 724	1 058 446
			Roland Central Europe France	191					
			Gi-Bat	73					
			Libre	187					
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	3 306	08/08/2005	3 800 000	11 499	222 344	4 033 843
METZ	57000	13 boulevard de la Solidarité	libre	328	20/09/2005	8 000 000	26 505	459 388	8 485 893
			CPII	832					
			DIR Est	1 365					
			Dreal	531					
			Libre	3 352					
			Libre	719					
ST GENIS LAVAL	69230	153 route des Vourles	Libre	0	21/09/2005	415 313		45 764	461 077
			SARL Cadence Voyages	127					
			Libre	276					
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Libre	700	22/09/2005	1 860 000			1 860 000
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre	Libre	1 222	29/09/2005	1 421 433		143 808	1 565 241
			Libre	25					
			Libre	70					
			Libre	21					
			Libre	21					
			Libre	85					
GRENOBLE	38000	Chemin Robespierre Bat 6	Libre	1 520	29/09/2005	1 848 567		169 049	2 017 616
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Région Grand Est	579	30/09/2005	1 226 851		134 347	1 361 199
			Aquitaine Rhône Gaz	779					
NANTERRE ⁽¹⁾	92000	163-167 av G Clémenceau	Nuevo Conseil et Formation	134	05/10/2005	4 000 000	743 228	233 956	4 977 184
			Prompt	403					
			Inetum	210					
			Inetum	283					
			I.D. Formation	72					
			Otis	150					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	210					
			Libre	0					
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre	37	25/10/2005	2 375 426	34 943	190 623	2 600 992
			Libre	90					
			Libre	179					
			Libre	110					
			Qualiconsult	227					
			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	2 220	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	1 360	08/02/2006	2 015 000	162 719	183 588	2 361 307
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	1 087	23/05/2006	645 000	390 454	27 430	1 062 884
EVRY	91000	Les Aunettes II 10 Bld Louise Michel	Libre	163	03/07/2006	612 616		37 193	649 809
			Libre	19					
			Libre	12					
			Association des Artisans Taxis	13					
			Association d'aide aux personnes sourdes et malentendantes en IDF	12					
			Ce Snecma	70					
			Libre	234					
			Libre	244					
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Libre	73	03/07/2006	1 095 490	21 642	66 488	1 183 620
			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					
			Switch to English	87					
			Asei Caquineau	62					
			Asei Caquineau	64					
			Libre	194					
			Asei Caquineau	64					
			Coallia	145					
			Construcsols	79					
			Switch to English	87					
			Libre	45					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
			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	0					
			Panorama AJFM 1 panneau publicitaire	0					
			Affi-Sage 1 panneau publicitaire	0					
			Prestiactes SAS	0					
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3 381	03/07/2006	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	Genedis	2 908	03/07/2006	1 912 000	59 026	115 982	2 087 008
LIMOGES	87280	2 rue Nicolas	Genedis	3 339	03/07/2006	2 250 000		136 460	2 386 460
TADEN	22100	Zone Artisanale des Alleux	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	1 217	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	3 469 420	-1 940	330 821	3 798 301
			Pw Lenzen France	100					
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215					
			Libre	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					
			ABR Retailing	311					
			Libre	153					
			Pw Lenzen France	139					
			Ahlers France	583					
			CGMI	198					
			CGMI	90					
			Libre	91					
			SARL MUREXIN France	28					
			Libre	51					
			Led linear	172					
			Libre	218					
			Libre	108					
			Ahlers France	268					
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					
			IAKA	48					
			TCI de Caen	246					
			Bapi	150					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	SNCF	1 031	31/10/2006	2 326 654			2 326 654
			Région des Pays de la Loire	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	1 029					
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	200 015		12 679	212 694
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					
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1 129	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					
			Le Studio de Photographie Anaïs Correia	41					
			Mme Lambert Nathalie	43					
NEVERS	58000	2 - 4 Saint Bénin	FOL 58	185	15/12/2006	136 000		9 289	145 289
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 Cèpière	La Ville de Toulouse	291	15/12/2006	571 000		35 646	606 646
			La Ville de Toulouse	242					
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	3 580 774	224 925	216 251	4 021 949
			SA Cofely Airport and Logistics Services	729					
			Desautel	389					
			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	1 431					
			Libre	671					
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1 462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485

1

2

3

4

5

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
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	1 691	25/01/2007	1 100 000		103 862	1 203 862
GOUAREC	22570	1 rue Rostronen	Libre	1 272	25/01/2007	850 000		90 283	940 283
CARANTEC	29660	14 rue des Marins Français Libres	SAS Carandis	1 543	25/01/2007	2 260 000		217 526	2 477 526
VALENCIENNES ROUVIGNIES	59300	rue les 5 Muids Charles Parent Val Parc	PUISSANCE TROIS	470	27/03/2007	800 000		57 302	857 302
LES PENNES MIRABEAU	13170	ZA de l'Avagon	Cyxplus	2 176	31/05/2007	1 700 000		154 259	1 854 259
CERGY PONTOISE	95300	3 boulevard de l'Oise	DDETS	2 935	14/06/2007	4 380 000	712 104	396 348	5 488 452
			DDETS	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	Libre	312	29/06/2007	2 556 969	212 875	155 002	2 924 846
			Libre	312					
			Proxiline	265					
			Proxiline	282					
			Libre	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	Libre	220	29/06/2007	320 133		19 713	339 846
AUBERVILLIERS	93300	71 Bis / 75 avenue de la République	Libre	182	29/06/2007	923 875		56 610	980 485
			Libre	189					
BOURG LA REINE	92340	23 avenue du Général Leclerc	Radio Systèmes Ingénierie Vidéo Technologie	303	29/06/2007	1 962 073	53 603	118 941	2 134 617
			Atelier Kaba	104					
			International Structure And Building Consultancy	212					
			SAS Evancia	288					
			Libre	11					
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Conseil Général de Gironde	680	29/06/2007	833 505	5 120	51 369	889 994
SAINT PRIEST	69800	2 rue Ambroise Paré	Libre	1 532	29/06/2007	1 258 195	1 400	77 007	1 336 602
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	CRCA Mutuel Nord de France	938	29/06/2007	4 424 752	1 001 667	266 703	5 693 121
			CRCA Mutuel Nord de France	1 556					
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	CT Formation	100	23/07/2007	2 766 000	29 402	156 765	2 952 167
			Mediation Expertises	72					
			Régie Networks	225					
			Soneco SARL	105					
			SAS Econocom	542					
			Libre	76					
			Libre	284					
			Libre	277					
CT Formation	90								

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
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	110	30/08/2007	312 554			312 554
			Libre	80					
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	1 822 0	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 Peyennière	Les Halles Blachère Bernard	987	26/05/2008	1 360 000		63 462	1 423 462
CLICHY ⁽¹⁾	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet SAS Pochet	1 113 39	01/07/2008	2 842 500	2 315 906	255 255	5 413 661
ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre	309	10/07/2008	3 170 000	10 500	273 549	3 454 049
			A Propos	219					
			Aris Informatique	240					
			Libre	1 144					
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	IF Communication	110	23/10/2008	940 000	26 225	89 938	1 056 163
			SARL Overdrive	366					
			Adecco	267					
MONTIGNY LE BRETONNEUX ⁽¹⁾	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies Services	1 799	24/10/2008	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
			SAS Ingram micro	111					
			Bouygues Energies Services	154					
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Bannier	I.D. Formation	195	31/10/2008	1 520 000		154 484	1 674 484
			Conseil Départemental Services Sociaux	239					
			Cefim	160					
			Libre	274					
			Libre	188					
			Cefim	229					
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto école	40	19/12/2008	1 320 000		43 225	1 363 225
			B.S	133					
			Pilayar	352					
			SCM Jacques Monod	187					
			Pilayar	145					
			Pharmacie Baldi	100					
			B.S	96					
			Mmays	104					
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	EUURL Perle	77	25/03/2009	685 900		63 251	749 151
			BNP PARIBAS	172					
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	AL MATHAM	117	25/03/2009	333 600		31 532	365 132
			NKBR	139					
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	1 524	09/07/2009	1 140 000	97 500		1 237 500
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	1 155	30/09/2009	1 180 000		102 245	1 282 245
BOURGES	18000	1 place de la Préfecture	HSBC	1 144	13/10/2009	1 400 000		138 572	1 538 572
ROQUEBRUNE SUR ARGENS	83520	C.C La Bouverie	La Roquebrunoise	366	01/12/2009	480 000			480 000
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13230	ZAC de la Malleborge	Distribution Casino	1 336	01/12/2009	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1 017	01/12/2009	1 075 800			1 075 800
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramossot	Distribution Casino	5 651	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	2 622	01/12/2009	3 160 552			3 160 552

1

2

3

4

5

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/2010	396 000		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4 000	01/02/2010	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	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	Sushi Mix	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	1 315	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 BILLANCOURT	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	1 210	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
			Libre	272					
LYON	69002	24 rue Childebert	Enjoy	253	10/09/2010	6 300 000	457 749	385 525	7 143 274
			AGEMETRA	388					
			FHB	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					
			SAS Aleysia	138					
			B-E2C	25					
			SARL Gim France	183					
			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					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)				
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Libre	443	14/12/2010	15 327 566	126 270	401 489	15 855 325				
			Libre	2 586									
			Libre	109	12/06/2012	13 037 037	25 399 000	430 988	13 468 025				
			Libre	2 214									
			SA SGD	1 573						15/12/2014	25 399 000	2 327 337	27 726 337
			SAS Altran CIS (1er Etage)	2 406									
Libre	459												
RENNES	35000	6 place des Colombes	Agence régionale de la Santé	1 112	16/12/2010	1 820 000		180 816	2 000 816				
TOURCOING	59200	4 place Victor Hassebrocq 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	7 485	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	2 017	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 Beauguerlange	70									
			SAS Immo de France	63									
			Selarl Bertolotti Decocq Trouiller	161									
			M Comme Mutuelle	116									
			SASU Ergalis	194									
			Libre	272									
MONS	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	1 761	13/04/2011	34 000 000	777 330	2 129 994	36 907 324				
			Davricourt Paris	194									
			Keyrus	1 344									
			Keyrus	378									
			Stormshield	1 008									
			Stormshield	59									
			Berger Levrault	947									
			Stormshield	587									
			Lyon Vaise Business Centre	1 322									
			Dynergie Group	1 270									
			Altran technologies	702									
			Exakis	912									
			Libre	83									
			HAXXOM	85									
			U10	28									
			SQLI	2 675									
			U10	637									

1

2

3

4

5

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
			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 Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/2011	565 000		35 122	600 122
MONTAUBOUX	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/2011	770 000		75 952	845 952
LA LOUVIERE	7100	129 Chaussée Paul Houtart	Mestdagh	3 109	12/10/2011	6 250 000		798 783	7 048 783
			Libre	280					
			SRL Segretario et Fils	223					
			Xcellent.Gourmand SRL	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 Aschaffenburg GmbH	232					
			France Bati Courtage	95					
			ALYCE SAS	149					
			Olips	170					
			Alyce	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					
ANTONY	92160	12 Rue de la Renaissance / 114 Avenue Général De gaulle	Libre	152	14/11/2011	5 994 000	58 213	491 691	6 543 903
			Libre	1 813					
			Libre	230					
			Libre	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					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
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 Libre MAAF Assurances	65 103 279	06/01/2012	885 000		90 449	975 449
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/2012	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	76 rue Saint-Jean	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 E.ON Connecting Energies Laboratoires Polive Levallois Anatole Business Centre Mphasis Wyde SAS Levallois Anatole Business Centre Global Blue Holding Cube Creative Computer Company Mphasis Wyde SAS Libre ALEXION PHARMA France INTM Winkey ALEXION PHARMA France Libre Laboratoires Polive Libre	50 406 585 453 40 796 842 552 847 49 422 424 126 112 84 50 0	19/03/2012	33 100 000	673 119	2 483 178	36 256 296
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia France Libre BMG Rights management France	2 296 885 683	31/05/2012	28 800 000	204 925	1 824 913	30 829 837
LA DEFENSE ⁽¹⁾	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	Libre Libre Consuel Libre Orsys Libre ASL 4 (Local de stockage)	526 243 233 30 397 1 015 47	17/07/2012	14 323 500	14 121	847 209	15 184 830
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	160 bis rue de Paris	Sté de promo et d'animation de la seine SPAS CETI AURISPHERE KALITI Splash-Toys Care Promotion Care Promotion SRWK Splash-Toys Libre Fiderec Audit	370 148 600 200 141 313 168 585 448 189 128	11/12/2012	17 000 000	646 446	1 061 682	18 708 128

1

2

3

4

5

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
			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	3 349	21/12/2012	1 950 900		5 741	1 956 641
BRUNOY	91800	12-14 RUE Philisbourg	MONOPRIX Exploitation	3 943	21/12/2012	6 500 000		5 741	6 505 741
GUYANCOURT	78280	2 Rue de la redoute "LE RAVEL"	Libre	10 624	03/06/2013	35 800 000	9 260	1 245 927	37 055 187
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4 239	02/08/2013	23 000 000	9 776	1 472 238	24 482 014
MECHELEN	2800	Oscar Van Kesbeeckstraat 2	AIB-Ago Interim	575	14/08/2013	1 540 000		197 988	1 737 988
			DEUTSCHE BANK AG	537					
			M. Adriaens Jean	0					
			Mr Luc Froidebise	0					
			Libre	0					
			Mme Van Hoof	0					
			Mr Henri Voet Goris	0					
			M. Vanhove Auguste Victor J	0					
			Messieurs Brouwers-Jacobs	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Résidence TORINO	0					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	I - BP	6 380	02/12/2013	21 851 000	15 403	1 621 926	23 488 329
			BNP PARIBAS	1 456					
			NEXITY LAMY	299					
			Ascensia St Quentin en Yvelines	505					
			Libre	84					
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France	2 635	18/12/2013	7 330 000		186 469	7 516 469
			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	138 030	1 997 015	32 635 046
			Croda France	386					
			Assystem E.O.S	494					
			Libre	1 852					
			Assystem E.O.S	4 187					
			Croda France	199					
			Assystem E.O.S	459					
			Libre	772					
SAINT PRIEST	69800	97 Allée Alexandre Borodine	SAS Intrum Justitia	5 030	14/10/2014	11 192 224	44 481	254 682	11 491 387
VENLO	5911	Kleine Beekstraat 2-Vleesstraat 81-85	C&A	4 472	29/12/2014	6 190 000		488 240	6 678 240
			V.O.F. Yildirim-Oruc	223					
			Libre	333					
PARIS	75012	125 bis rue de Reuilly	Ville de Paris	1 136	09/01/2015	7 600 000		644 140	8 244 140
BOURG LA REINE	92340	58-60 avenue du Général Leclerc	Libre	3 736	09/09/2015	16 069 767	181 089	1 325 992	17 576 847
			GIE Macif Immobilier	280					
PARIS	75014	24-26 rue Vercingétorix	Gereso	846	22/09/2015	3 500 000	395 554	317 752	4 213 307
ALPHEN AAN DEN RIJN	2406 CE	Van Manderslostraat 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					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
DORDRECHT	3311 NE	Sarisgang 6-12	WE Netherlands B.V.	887	10/11/2015	4 468 100		427 846	4 895 946
			M.Adolf Dam Backer	95					
			Daniel Van Der Rest	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
			La Cuisine B.V.	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 VELIZY	1 284	09/12/2015	14 000 000	266 400	1 012 709	15 279 109
			INFREP	396					
			Manpower France	208					
			Adental Groupe	1 323					
PARIS	75014	227 et 229 rue Raymond Losserand-11 boulevard Brune	Libre	152	16/12/2015	16 464 000	357 091	1 390 268	18 211 359
			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					
			Libre	327					
			Paris Conseils CCHC	327					
			ANTONY	92160					
CHATENAY MALABRY	92290	207 avenue de la division Leclerc	Bouygues Immobilier	1 547	17/12/2015	7 950 000		171 967	8 121 967
NIJMEGEN	6538 SX	Wychenseweg	Jysk B.V.	1 391	16/06/2016	22 300 000	90 857	1 803 797	24 194 654
			Nijman Internation B.V.	622					
			Haco Nijmegen B.V.	609					
			Haco Nijmegen B.V.	641					
			Nova Sofa	957					
			Nijman Internation B.V.	1 468					
			Uitgerust nijmegen B.V	954					
			Brugman Keukens & Badkamers B.V.	1 244					
			Swiss Factory B.V.	971					
			Beter Bed B.V.	596					
			Hai Nijmegen B.V.	664					
			Stokker Vastgoed B.V.	1 596					
			Totaal Bed B.V.	634					
			Melis Keukens	536					
			Kwantum Nederland B.V.	2 232					
			Beter Bed B.V.	1 527					
			Carpet-Land B.V.	1 202					
			Leen Bakker Nederland B.V.	2 078					
			Perron95 B.V.	259					
BORDEAUX	33000	282 cours Balguerie Stuttenberg-92 rue Lucien Faure	Cogedim Gestion	920	30/06/2016	2 500 000		152 300	2 652 300

1

2

3

4

5

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
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	1 157	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	464 089	1 967 998	23 502 087
			LCIP	245					
			Libre	280					
			Agir	406					
			EGEE	135					
			Libre	172					
			Humensis	48					
			Libre	1 327					
			Libre	53					
			Axigate	495					
			Libre	565					
			Humensis	214					
			Libre	190					
			Ssiad Assistance Paris	161					
			Agir	81					
			SAS Gapfor	81					
			Libre	270					
			Libre	300					
			WS Club	702					
			SARL Groupe Laviale Audit Conseil	306					
			Arnold Hartpence	485					
			Arnold Hartpence	0					
			Estimages	157					
WS Club	600								
Libre	104								
Bepark France	0								
Libre	62								
Libre	43								
COLOMBES	92700	50 bis-56-58 avenue Jean Jaurès-Avenue Kléber-Avenue de Stalingrad	Engie	1 847	17/10/2016	16 480 000	175 696	1 411 721	18 067 417
			Tetra Pak Services	2 176					
			SAS Phenixya	857					
			Engie	876					
			Schott France	438					
NANTERRE	92000	15-27 Rue du Port	SAFEGE	5 213	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	18 685	592 954	6 666 639
			Defi Group	129					
			Sixt	257					
			Attic technology	230					
			Anacours	291					
			VF Services (UK) Limited	380					
PARIS	75010	20-22-24-26 rue Vicq d'Azir	Pôle emploi	2 128	04/05/2017	12 424 140		946 940	13 371 080
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1	EPR Retail BV	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

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
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 Distribution Casino France Ons Evreux Cash Eco Evreux Diderot Holding Stock J Boutique Jennyfer ANPAA Libre	1 188 290 222 133 276 556 273 460	07/09/2017	5 818 000	10 932	550 500	6 379 432
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	4 968 2 995 1 652 2 722 1 492 453 75 263 348 43 32 221 104 96 149 351 454 0 0	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	Libre Libre	4 161 295	28/09/2017	20 664 243	-81 778	1 813 920	22 396 386
VELIZY- VILLACOUBLAY	78140	6 rue Dewoitine	Ateme Libre Total EV Charge services Total EV Charge services Imprimerie Nationale Imprimerie Nationale Fraudbuster Lavigne On Semiconductor Crystal Libre Total EV Charge services Total EV Charge services Libre	2 801 320 194 194 2 022 652 499 320 788 3 942 303 492 0 0	12/12/2017	31 188 200	54 741	2 941 452	34 184 393
SAINT-GERMAIN- EN-LAYE	78100	Quartier Lisière Pereire-26-28 avenue de Winchester	Bose	5 082	15/12/2017	22 720 200		829 042	23 549 242
RENNES	35000	29 rue de Lorient	SA Altran Technologies	320	28/12/2017	516 000		77 210	593 210

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
BONN	53119	VORBERGSTRASSE 49	BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN	1 769	04/05/2018	20 000 000		1 684 992	21 684 992
			BAYERISCHE MOTORENWERKE	0					
			DEUTSCHE POST IMMOBILIEN GmbH	9 670					
			BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN	976					
			BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN	1 542					
MERIGNAC	33700	61 rue Jean Briaud	AAMB	80	01/08/2018	4 597 995		467 205	5 065 200
			MCB	254					
			BG PARTNERS	542					
			ANTEA France	985					
			Detection Electronique Française	620					
			Expert et Finance	139					
			Creative Ingénierie	135					
			Anaveo	270					
BRUGES	33520	Boulevard des exposition / rue André Messager	MMA/GIE CIBAIL	1 265	18/10/2018	8 661 272	55 147	627 335	9 343 753
			Alphitan group	332					
			MACSF	533					
			Cabinet d'études Marc MERLIN	336					
			SCALIAN	520					
			EURODOMMAGES	520					
			SA CAMUS "LA GRANDE MARQUE"	313					
NANTES	44000	3 rue Bisson	BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE	3 726	13/12/2018	9 550 000		714 406	10 264 406
AIX EN PROVENCE	13100	7 route de Galice	ASP	1 468	14/12/2018	5 850 000	6 000	410 200	6 266 200
			CIRIL GROUP	198					
			APSIDE	408					
			APSIDE	150					
			Archilog	96					
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	576	15/05/2019	4 120 000		285 676	4 405 676
			Dekra AutomotIVE Solutions	1 044					
METZ	57000	4 rue des Messageries - Le Platinioum	Agence régionale de santé grand est	0	29/05/2019	14 037 183		238 040	14 275 223
			Agence régionale de santé grand est	971					
			Assurances médicales	1 400					
			Bouygues Immobilier	371					
			Pricewaterhousecoopers audit	370					
			Libre	557					
			SNC Amphithéâtre de Metz	0					
METZ	57000	10 avenue François Mitterrand - Le Premium	GMF Assurances	1 326	29/05/2019	18 424 417		312 360	18 736 777
			Amap	3 099					
RENNES	35700	12 H rue du Patis Tatelin	Orange	5 714	04/07/2019	12 430 000		1 039 500	13 469 500
LYON	69007	LE KORNER-17 avenue Professeur Jean Bernard	Pôle emploi	1 342	24/07/2019	5 360 329		160 884	5 521 213
CALUIRE ET CUIRE	69300	1 avenue de Poumeyrol	Cabot Financial France	1 102	12/09/2019	7 940 458		736 500	8 676 958
			Transdev	1 100					
ROISSY EN FRANCE	95700	15 avenue de la demi-lune	RIE du parc mail Roissy	1 090	17/09/2019	44 367 541	203 993	3 444 081	48 015 615
			Kids'up	428					
			ASL du parc mail Roissy	11					
			Volkswagen group France	8 777					

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 €)
			Volkswagen Financial Services	0					
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 Office Français de la Biodiversité Adenes Claim Management	728 521 1 804 200 409 596 404 200	31/10/2019	13 860 000		1 045 925	14 905 925
KOLN	51149	Edmund Rumpler Str 2	Hagv Hausarztliche	8 693	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 2 597 336 729 334	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 Agirc-Arrco Iliade Consulting Alisee	364 376 203 706 375 294 376 34	27/02/2020	8 350 000		595 405	8 945 405
BORDEAUX	33000	7 allée Haussmann	Ipside Logos Nemetschek France Mip Albingia Colisée Patrimoine group Web Design Marchand	400 158 136 158 485 1 099 238	02/06/2020	7 000 000		646 300	7 646 300
ISSY LES MOULINEAUX	92130	139 rue Jean-Jacques Rousseau	VDM Ecomundo	2 191 270	29/06/2020	10 303 668	138 976	990 660	11 433 304
MARSEILLE	13008	51 avenue de Hambourg	RTE	2 184	16/11/2020	4 050 000		417 500	4 467 500
BORDEAUX	33000	5 rue de Condé	Proxiposte C.D.D.A Federal Finance Bordeaux Ynov Campus	103 91 103 1 110	25/06/2021	7 150 000		723 441	7 873 441
RENNES	35000	9 rue Maurice Fabre	MAIF Verlingue Amossys Dreal Bretagne Office Français de la Biodiversité CTI Atlantique Mazars CPF Asset Management	774 352 773 771 345 381 346 768	13/07/2021	9 975 000		751 975	10 726 975
SCHILTIGHEIM	67300	4 rue de la Haye-18 avenue de l'Europe	GIE IT-CE Libre	3 218 1 281	23/07/2021	8 000 000	21 312	553 638	8 574 950
PARIS	75020	199 rue des Pyrénées	Eau de Paris	1 178	29/09/2021	6 500 000		483 911	6 983 911
TOTAL GENERAL				524 356		1 216 100 658	37 378 639	84 007 386	1 337 486 684

(1) Actifs détenus en indivision.

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	Coheris	-	18/07/2019	20 254 862 ⁽²⁾	20 882 268 ⁽²⁾
			Coyote System	-			
			Phenomene	857			
			Keonys	1 136			
			Messer	1 496			
			Libre	269			
			AMEA Synergie	305			
			CPL Aromas France	806			
			Onduline	815			
			Coheris	1 713			
			Libre	1 152			
			Ensiate	727			
			Pixys	306			
			Keonys	-			
			E-learning	1577			
			Eficiency Sante Au Travail	246			
			FVS	274			
			Libre	1007			
			Canon Medical Systems France	1648			
			Libre	263			
			Coheris	341			
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	Acery France	12 672	27/09/2019	117 881 381	127 113 373
			Acery France	2 121			
			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	57 733 192
TOTAL SCI SYREF 6						53 596 572	57 733 192
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	51 332 593	54 399 583
LONDRES	SW1V 2SA	20 Vauxhall Bridge Road	The Random House Group Limited	7 914	01/12/2020	75 171 098	80 337 873
LONDON	NW1 3AU	379/381 EUSTON ROAD	Cognita School Limited	1 620	01/09/2021	23 015 697	25 306 895
TOTAL SCI SYREF 7						149 519 388	160 044 351
SCI SYREF 10 (DÉTENUE À 27,5 % PAR EFIMMO 1)							
DUBLIN	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	Commisioners of Public Works in Ireland	2 317	23/07/2021	21 200 000	23 068 421
DUBLIN	Dublin 2	Entire Fitzwilliam Hall 25-26 Fitzwilliam Place	Glandore Business Centres Ltd	2 857	21/12/2021	30 350 000	32 692 211
TOTAL SCI SYREF 10						51 550 000	55 760 632
OPPCI SOREF 1 (DÉTENU À 16,4 % PAR EFIMMO 1)							
PARIS	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	Distribution Casino France	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 388 207
			Indigo	-			
BÈGLES	33130	9001 rue des Frères Lumières	Diffusion Equipement Automobile	268	16/12/2021	11 593 109	12 566 697
			Contrôle technique Bredeois	310			
BÈGLES	33130	9004 rue Denis Papin	Objet et Cie	5 561	16/12/2021		
BÈGLES	33130	rue Denis Papin	Go Sport	1 850	16/12/2021	10 168 880	11 022 862
			Maisons du Monde	1 786			

RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2021

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
BÈGLES	33130	Parc de la Goutte d'eau	Conforama France	11 014	16/12/2021	41 084 505	44 534 778
			Picard surgelés	529			
			Saphidis	663			
			Guyenne Literie	544			
			Nike Retail B.V.	1 228			
			3CE	533			
			Bègles Bio	732			
			Mosto	1 049			
			Maxi Zoo	1 447			
			Vert Baudet	297			
			Neworch	1 644			
			Pegase	1 225			
			Maxi Toys	1 185			
BÈGLES	33130	rue des Frères Lumières	Décathlon	6 403	16/12/2021	13 920 162	15 089 176
BÈGLES	33130	9011 rue Denis Papin	Socultur	7 672	16/12/2021	25 733 344	27 894 428
			Darty	2 683			
TOTAL OPPCI SOREF 1						102 500 000	111 107 942

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).



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

3

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2021.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, depuis la dernière Assemblée Générale du 1^{er} juin 2021 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 concernant le 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 161 M€ en 2021, en hausse de 5,7 % par rapport à celle de 2020, la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue de 10 % et s'élève au 31/12/2021 à 1 721 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 2021, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en suspens.

INVESTISSEMENTS

Malgré un marché de l'investissement très concurrentiel pour les biens de qualité, notre SCPI a réalisé un programme d'acquisition en 2021 de 96,5 M€ procurant une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,1 %. Outre ces acquisitions, notre SCPI a commencé l'année 2022 avec un volume d'engagements de près 150 M€.

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. EFIMMO 1 a poursuivi sa diversification géographique en réalisant ses

premiers investissements à Dublin. À la fin de l'exercice 2021, la part des investissements à l'étranger représente près de 19 % de la valeur du patrimoine de votre SCPI.

ARBITRAGES

Votre Conseil de Surveillance attache une attention particulière à la politique d'arbitrage dans laquelle SOFIDY s'est engagée depuis maintenant plusieurs années. Les biens visés par le programme d'arbitrage 2021 étaient des immeubles arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement. Le montant total des arbitrages ressort à près de 19 M€ en 2021 générant une plus-value nette de fiscalité de 1,4 M€.

GESTION LOCATIVE

Nous avons veillé aux actions de gestion menées par SOFIDY et force est de constater, la forte mobilisation de la Société de Gestion pour entraîner une belle dynamique des actions locatives assurant un taux d'occupation moyen de 89 % et un taux de recouvrement de près de 99 % malgré cet épisode pandémique. Les créances irrécouvrables représentent 0,3 % des loyers en 2021 contre 0,1 % l'année précédente.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2021 à 11,43 €, en recul de 6,9 %, 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 et à la baisse du taux d'occupation financier. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 11,28 € par part ayant pleine jouissance en 2021 dont un prélèvement au report à nouveau de 0,82 €, pour le porter à 1,49 € par part. De plus, un dividende exceptionnel de 0,10 € par part a été distribué en septembre 2021. Rapporté au prix de souscription de 2021, le revenu global distribué procure une rentabilité de 4,80 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables.

Au 31 décembre 2021, la valorisation du patrimoine ressort en hausse de +1,04 % à périmètre constant. Cette hausse, témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine d'EFIMMO 1 et d'une diversification réussie.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et donne donc un avis favorable sur l'ensemble desdites résolutions qui vous sont proposées, en AGO comme en AGE.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1

2

3

4

5

PERSPECTIVES 2022

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 afin de maintenir un effet de levier global situé entre 20 % et 30 %. En outre, la Société de Gestion poursuivra l'intégration des critères ESG sur l'ensemble du patrimoine de votre SCPI, l'objectif étant de faire progresser la performance extra-financière des actifs, avec des actions concrètes étendues sur l'ensemble des thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

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



Edmund Rumpler Strasse - Cologne (Allemagne)

4

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2021)

4.1	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	82	4.2	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	84
-----	---	----	-----	---	----

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2021)

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 2021, 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 2021 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 25 avril 2022

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (Exercice clos le 31 décembre 2021)

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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, votre société verse à SOFIDY :

- Une commission de souscription représentant 10 % HT du 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 19 239 882,80 € dont 87 818,00 € de TVA non récupérable a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2021.

- Une commission de gestion représentant 10 % HT (i) des revenus locatifs HT encaissés par la SCPI et par les 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) et (ii) des produits financiers encaissés par la SCPI et par les 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).

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 9 239 686,60 € HT pour l'exercice 2021.

- Une commission d'arbitrage correspondant à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles.

La rémunération au titre de la cession des immeubles détenus en direct prélevée sur les réserves de plus-values réalisées s'élève à 467 174,65 € HT, la rémunération au titre de la cession des titres de participations non contrôlées comptabilisée en charge s'élève à 2 739,43 € HT a été comptabilisée en charge pour l'exercice 2021.

- 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 13 883,66 € HT au titre de l'exercice 2021.

Paris La Défense, le 25 avril 2022

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

Crédit Photo : Cushman & Wakefield



The University of Law - Bunhill Row - Londres (Royaume-Uni)

5

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2021 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 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2020, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 1 517 318,70 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos le 31 décembre 2021, c'est-à-dire (en euros) :

Résultat de l'exercice 2021	70 415 864,92
Report à nouveau antérieur	15 063 579,78
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 517 318,70
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	86 996 763,40

À la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 76 139 321,92 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 10 857 441,48 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 11,28 € au titre de l'exercice 2021.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale 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 2022, d'un montant de 1,49 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021.

SIXIÈME 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.

SEPTIÈME 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 2021, à savoir :

- valeur comptable : 1 370 431 647 € soit 188,67 € par part ;
- valeur de réalisation : 1 471 165 451 € soit 202,54 € par part ;
- valeur de reconstitution : 1 753 694 598 € soit 241,43 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 696 215,00 € prélevé sur la "réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles". Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en septembre 2021 sous forme d'un versement de 0,10 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

NEUVIÈME 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 2022.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe à 700 000 000 € le montant maximal cumulé des emprunts, des dettes financières, 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. Étant précisé que toute nouvelle opération de financement ou de refinancement ne pourra être contractée que si au moment de sa mise en place le montant total des emprunts, dettes financières, acquisitions payables à terme, ou découverts bancaires de la SCPI reste inférieur à 30 % de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la SCPI (sur la base des dernières valeurs d'expertises ou valeurs liquidatives connues à cette date ou à défaut des prix d'acquisitions hors droits et hors frais pour les dernières acquisitions). Ces montants maximum tiennent 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 2022.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1

2

3

4

5

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 23 000 € pour l'année 2022, 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.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

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

Candidats :

- Monsieur Alain BALESDENT ;
- la SCI BELEMEO PATRIMOINE représentée par Monsieur David CLAIR ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur Claude BOULAND ;
- Monsieur Christophe BROCHAIN ;
- Monsieur Christian DESMAREST ;
- Monsieur Cyrille VASSANT ;
- Monsieur Eric SCHWARTZ ;

Dont membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Olivier BLICQ ;
- la SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER ;
- la compagnie d'assurance ORADEA - VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ratifie la nomination de la société Société Générale SA en qualité de dépositaire de la SCPI EFIMMO 1.

QUATORZIÈME 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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

5.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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 que les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société et que les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société sont à la charge de la SCPI ;
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante de l'article 18 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION - ARTICLE 18 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

18.5 - La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais de labellisation ou de mise aux normes,

.../...

- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,

.../...

NOUVELLE RÉDACTION- ARTICLE 18 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

.../...

18.5 - La Société gardera en particulier en charge :

.../...

- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes),

.../...

- Les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants),

.../...

SEIZIÈME 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.



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