

EXERCICE 2022

**EFIMMO 1**  
SCPI THÉMATIQUE  
BUREAUX



# Rapport Annuel

**Sofidy**   
ÉPARGNER - INVESTIR



# Édito

Chers Associés,

Dans un contexte de resserrement des politiques monétaires des banques centrales face à l'accumulation de facteurs inflationnistes, le marché immobilier a évolué tant sur les conditions de valorisation des acquisitions que le recours potentiel à l'endettement. L'agilité de votre Société de Gestion a permis d'ajuster immédiatement sa politique d'investissement et de gestion au regard de ces nouvelles conditions de marché. Ainsi, votre SCPI dispose d'un montant important de fonds propres à investir lui offrant un avantage concurrentiel pour saisir les opportunités à venir par rapport à des acteurs ayant besoin de recourir à l'endettement.

La politique d'investissement disciplinée exécutée au cours de cet exercice aura permis de déployer plus de 280 M€ pour des actifs de qualité situés au sein de capitales européennes comme Dublin, Bruxelles, Paris et Madrid ou dans d'autres métropoles dynamiques comme Lyon, Bordeaux, Nantes, Milan ou Bonn. Ces acquisitions ont permis d'accélérer la diversification géographique du patrimoine de votre SCPI puisque 53 % des investissements ont été réalisés à l'étranger portant ainsi l'exposition internationale à fin 2022 à près de 25 % dans 7 pays en Europe.

Du côté de la gestion immobilière, l'implication des équipes a permis d'assurer un taux d'occupation moyen de près de 90 % sur l'exercice, qui s'illustre par la signature d'un nombre important d'actes de locations, relocations et renouvellements. Il est certain que 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. Quant au taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2022, celui-ci ressort à plus de 99 % à la date de rédaction du rapport<sup>(1)</sup>.

Les arbitrages de l'exercice 2022 représentent près de 62 M€ d'actifs cédés à des prix de vente supérieurs de 11,5 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value de 15,2 M€ nette de fiscalité. Cette politique d'arbitrage efficace a permis à la fois d'améliorer la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI tout en dégageant des plus-values importantes.

Malgré l'environnement de marché actuel, le patrimoine immobilier d'EFIMMO 1 affiche une revalorisation annuelle en baisse très limitée de -1,0 %, illustrant la résilience du portefeuille immobilier et sa diversification efficace.

L'ensemble des actions conduites par votre Société de Gestion permet de distribuer un dividende global de 11,36 € par part pour l'année 2022, soit un taux de distribution brut de fiscalité<sup>(2)</sup> de 4,98 %. Votre SCPI dispose par ailleurs d'importantes réserves mobilisables pour soutenir la distribution à savoir un report à nouveau ressortant à 1,32 € par part à la clôture de l'exercice ou de la plus-value latente de près de 95 M€ issue du patrimoine historique<sup>(3)</sup>. Au 31 décembre 2022, le taux de rendement interne de la SCPI depuis sa création est de 8,73 %.

SOFIDY est convaincue qu'agir en tant qu'investisseur responsable, contribue à une performance durable et créatrice de valeur pour les associés. À ce titre, votre Société de Gestion a procédé au classement de votre SCPI EFIMMO 1 en Article 8 au sens de la directive européenne « *Sustainable Finance Disclosure Regulation* » ou « *SFDR* ». Ce choix témoigne de l'engagement fort de votre Société de Gestion pour améliorer la performance durable d'EFIMMO 1 et faire preuve de transparence sur les progrès réalisés. Cette initiative renforce la démarche d'investisseur responsable dans laquelle SOFIDY et plus largement le groupe TIKEHAU CAPITAL, se sont déjà inscrits depuis plusieurs années, aussi bien dans ses processus de gestion que dans sa politique d'investissement.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons que votre Société de Gestion entend mettre en œuvre toute son expérience pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé sur les prochaines années<sup>(4)</sup>.

**La Société de Gestion**

(1) Au 30/03/2023.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N. Au titre de 2022, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 13,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,7 %.

(3) Au 31/12/2022 sur la base des valeurs d'expertises.

(4) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 01

**Rapport de la Société de  
Gestion sur l'exercice 2022** 11

1.1. Évolution du marché immobilier et de son environnement	12
1.2. Évolution du capital et marché des parts	17
1.3. Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	19
1.4. Gestion locative et immobilière	27
1.5. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	30
1.6. Résultats financiers	37
1.7. Expertises et valeur de la société	42
1.8. Fiscalité	43
1.9. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	45
1.10. Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	47
1.11. Perspectives	47
1.12. Présentation des projets de résolutions extraordinaires	48

## 02

**Rapport financier sur  
l'exercice 2022** 49

2.1. État du patrimoine	50
2.2. Tableau de variation des capitaux propres	51
2.3. Engagements hors bilan	51
2.4. Compte de résultat de l'exercice	52
2.5. Annexe	54
2.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022	61

## 03

**Rapport du conseil de  
surveillance à  
l'Assemblée Générale** 83

## 04

**Rapport général du  
commissaire aux comptes** 87

4.1. Rapport général du commissaire aux comptes	88
4.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	90

## 05

**Projets de résolutions  
soumises à l'Assemblée  
Générale** 91

5.1. De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	92
5.2. De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	94

## 06

**Rapport périodique SFDR** 95

## 07

**Tableau de concordance de la  
loi Énergie - Climat** 103

# Profil et organes de direction et de contrôle

<b>Profil</b>	<p>EFIMMO 1 est une SCPI à capital variable investie principalement en immeubles de bureaux. Sa gestion est assurée par SOFIDY depuis fin 2000</p> <p>Visa AMF sur la note d'information : SCPI N° 20-23 du 27 novembre 2020</p> <p>Date de création : 1987</p>
<b>Siège Social</b>	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
<b>Conseil de Surveillance au 31 décembre 2022</b>	<p>La SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON (Président)</p> <p>Monsieur Olivier BLICQ</p> <p>La SCI LUPA représentée par Monsieur Paul HAGER</p> <p>Monsieur Paul MARTEL</p> <p>Monsieur Hubert MARTINIER</p> <p>La compagnie d'assurance ORADEA - VIE représentée par Monsieur Alexandre POMMIER</p> <p>La compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Madame Carine GAULLIER</p> <p>Madame Sylvie TARDIEU</p>
<b>Société de Gestion</b>	<p>SOFIDY S.A.S</p> <p>Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF GP n°07000042 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014)</p> <p>Société par Actions Simplifiée au capital de 565 328 €</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
<b>Commissaires aux Comptes</b>	<p>Titulaire : DELOITTE et Associés – Sylvain GIRAUD - 6 place de la pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex</p> <p>Suppléant : Société BEAS – 6 place de la pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex</p>
<b>Dépositaire</b>	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
<b>Informations</b>	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

# EFIMMO 1 en un coup d'oeil

## Chiffres clés 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**1,9 Mds€**

Capitalisation au 31/12/2022

**8,73 %**

Taux de rendement interne  
au 31/12/2022 depuis  
l'origine de la SCPI

**1 003**

Unités locatives

**89,4 %**

Taux d'occupation financier  
en 2022<sup>(1)</sup>

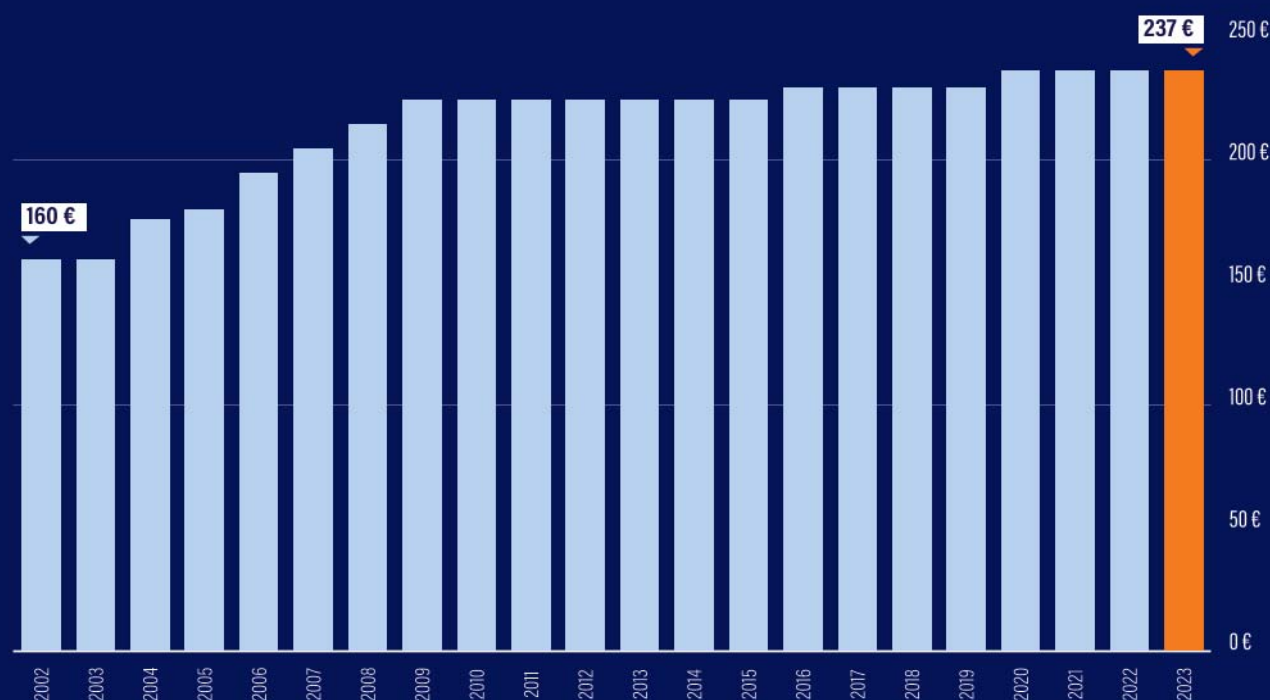
**4,98 %**

Taux de distribution 2022<sup>(2)</sup>

**20 355**

Épargnants

## Historique du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier



(1) Indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI - voir section 1.4.1 "Taux d'occupation financier".

(2) Dividende au titre de l'année 2022 avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1er janvier 2022. Au titre de 2022, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 13,9 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,6 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,7 %.

### Pour un investissement éclairé, nous vous expliquons les risques associés.

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Composition du patrimoine à fin 2022

(en % des valeurs vénales hors droits)

### ► Répartition géographique

- Paris Centre : **10,5 %**
- Grand Paris : **37,4 %**
- Métropoles françaises : **28,5 %**
- Etranger : **23,6 %**, dont
  - Allemagne : **9,6 %**
  - Royaume-Uni : **4,1 %**
  - Pays-Bas : **3,9 %**
  - Belgique : **2,2 %**
  - Irlande : **1,5 %**
  - Italie : **1,1 %**
  - Espagne : **0,6 %**
  - Reste de l'Europe<sup>(1)</sup> : **0,6 %**

(1) Au travers de participations financières non contrôlées

### ► Répartition par typologie d'actifs



# EFIMMO 1 en un coup d'oeil

## ► Photos d'actifs



TRIO - Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)



7 avenue Ingres - Paris (16<sup>ème</sup>)



Independent House - Dublin (Irlande)



Godesberger Allee 115-121 - Bonn (Allemagne)



Calle de Albarracin, 34 - Madrid (Espagne)

*Les photographies présentes dans cette page sont des exemples d'investissements déjà réalisés, ou illustrent la cible d'investissement du fonds, et ne préjugent pas des investissements futurs.*



## ► Tableau synthétique

	31.12.22		31.12.21	
	En euros	Par part <sup>(1)</sup>	En euros	Par part <sup>(1)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Produits	154 482 214		141 957 816	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	<i>89 694 950</i>		<i>85 635 790</i>	
Charges	83 092 415		71 541 951	
<b>RÉSULTAT</b>	<b>71 389 800</b>	<b>9,53</b>	<b>70 415 865</b>	<b>10,43</b>
Bénéfice distribuable	83 452 514		86 996 763	
Dividende	85 584 400	11,36	76 835 537	11,38
<i>dont dividende ordinaire</i>	<i>72 773 141</i>	<i>9,72</i>	<i>76 139 322</i>	<i>11,28</i>
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	<i>1 383 342</i>	<i>0,19</i>	<i>5 723 457</i>	<i>0,85</i>
<i>dont dividende exceptionnel</i>	<i>12 811 259</i>	<i>1,64</i>	<i>696 215</i>	<i>0,10</i>
<b>CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN</b>				
Capital social	1 226 637 112		1 104 074 952	
Total des capitaux propres	1 532 038 165		1 370 431 647	
Dettes bancaires globales <sup>(2)</sup>	352 402 220		325 644 066	
Nombre de parts	8 069 981		7 263 651	
Nombre d'associés	20 355		18 009	
Capitalisation	1 912 585 497		1 721 485 287	
Prix de souscription		237,00		237,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		237,00		237,00
Valeur de retrait		213,30		213,30
<b>PATRIMOINE</b>				
Valeur Vénale / expertise HD <sup>(3)</sup>	1 842 222 088		1 651 481 265	
Valeur comptable	1 532 038 165	189,84	1 370 431 647	188,67
Valeur de réalisation	1 594 750 261	197,62	1 471 165 451	202,54
Valeur de reconstitution	1 896 792 090	235,04	1 753 694 598	241,43
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup>	644 304 m <sup>2</sup>		571 598 m <sup>2</sup>	
Taux d'occupation financier (%) <sup>(5)</sup>	89,4 %		90,0 %	

(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) Montant total de la dette bancaire, comprenant par transparence la dette bancaire des immobilisations financières contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour un montant de 121 561 994 € en 2022.

(3) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 1 435 563 800 €, la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour 337 053 522 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 69 604 766 €.

(4) Dont 96 922 m<sup>2</sup> correspondant à la surface des actifs des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1.

(5) Le taux d'occupation financier est 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 ; indicateur conforme à la note méthodologique de l'ASPIM portant sur les indicateurs de performance des SCPI.

<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>(6)</sup></b>	<b>Au 31.12.22</b>	<b>Au 31.12.21</b>
TRI sur 10 ans	4,84 %	4,85 %
TRI sur 15 ans	5,25 %	5,74 %
TRI sur 20 ans	8,52 %	7,33 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1987)	8,73 %	8,76 %

(6) 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).

<b>PERFORMANCE – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Taux de distribution brut de fiscalité <sup>(7) (10)</sup>	4,98 %	4,91 %
Taux de distribution net de fiscalité <sup>(8) (10)</sup>	4,79 %	4,80 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice <sup>(10)</sup>	-	-
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-	-
Rendement global immobilier <sup>(9) (10)</sup>	2,55 %	5,11 %

(7) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

(8) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 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'ASPIM portant sur les indicateurs de performance.



## 1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

<b>1.1</b>	<b>Évolution du marché immobilier et de son environnement</b>	<b>12</b>	<b>1.6</b>	<b>Résultats financiers</b>	<b>37</b>
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices	37
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	38
1.1.3	Le marché immobilier en 2022	12	1.6.3	Résultats financiers transparisés	38
1.1.4	Les marchés immobiliers en Allemagne, au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Irlande	15	1.6.4	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	38
			1.6.5	Diverses mentions obligatoires	39
			1.6.6	Tableau de flux de trésorerie	41
<b>1.2</b>	<b>Évolution du capital et marché des parts</b>	<b>17</b>	<b>1.7</b>	<b>Expertises et valeur de la société</b>	<b>42</b>
1.2.1	Évolution du capital	17	1.7.1	Valeur du patrimoine	42
1.2.2	Marché des parts	18	1.7.2	Valeur de la société	42
<b>1.3</b>	<b>Investissements, arbitrages et composition du patrimoine</b>	<b>19</b>	<b>1.8</b>	<b>Fiscalité</b>	<b>43</b>
1.3.1	Investissements	19	1.8.1	Fiscalité pour une part en pleine jouissance	43
1.3.2	Financements bancaires des investissements	23	1.8.2	Régime fiscal	44
1.3.3	Arbitrages	24	<b>1.9</b>	<b>Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne</b>	<b>45</b>
1.3.4	Nouvelle composition du patrimoine à fin 2022	25	1.9.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	45
1.3.5	Principaux locataires	26	1.9.2	Contrôle interne	45
<b>1.4</b>	<b>Gestion locative et immobilière</b>	<b>27</b>	1.9.3	Gestion des conflits d'intérêts	46
1.4.1	Taux d'occupation financier	27	<b>1.10</b>	<b>Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel</b>	<b>47</b>
1.4.2	Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux	27	<b>1.11</b>	<b>Perspectives</b>	<b>47</b>
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	29	<b>1.12</b>	<b>Présentation des projets de résolutions extraordinaires</b>	<b>48</b>
1.4.4	Litiges	29			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	29			
<b>1.5</b>	<b>Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)</b>	<b>30</b>			
1.5.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	30			
1.5.2	Démarche ESG de SOFIDY	31			
1.5.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	32			
1.5.4	Proximité - Contribuer au développement économique local	34			
1.5.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	34			
1.5.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	35			

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

## 1.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

3

### 1.1.1 Perspectives économiques

La croissance économique de la zone euro a fait preuve de résilience en 2022 pour atteindre +3,4 % après avoir connu un fort rebond en 2021 (+5,2 %) marqué par la reprise de l'activité post-pandémie. Cette résilience résulte toutefois principalement de l'inertie générée par la sortie de crise sanitaire en 2021 et de la croissance qui s'est estompée au fil de l'année 2022. L'économie européenne a été impactée durant l'exercice par les fortes incertitudes géopolitiques dues en particulier à la guerre en Ukraine, par le niveau élevé de l'inflation et en particulier de la forte hausse des prix de l'énergie, et par le resserrement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne limitant les dépenses et la production. Les disparités restent néanmoins marquées selon les pays, la décélération de la croissance étant plus importante en France (+2,6 %) et en Allemagne (+2,4 %), qu'aux Pays-Bas (+4,4 %), en Espagne (+5,3 %) ou en Irlande (+7,6 %) dont les économies demeurent moins sensibles aux importations de matières premières dont l'énergie.

En France, la croissance du PIB s'établit à +2,6 % au global sur l'année 2022 après un pic à +6,8 % en 2021 (source INSEE). Le PIB a ainsi continué à progresser mais à un rythme nettement moins soutenu qu'un an auparavant avec un ralentissement de l'ensemble de ses composantes. La consommation des ménages a progressé de +2,7 % (contre +5,2 % en 2021) avec un repli au dernier trimestre notamment de la consommation alimentaire et de la consommation énergétique. L'investissement des entreprises progresse de +3,5 % (contre +11,4 % en 2021) freiné par le

secteur de la construction et les produits manufacturés. Quant au commerce extérieur, il est en repli de -0,7 % sur l'année et reste à un niveau dégradé par rapport à celui de 2019.

L'année 2022 a été marquée par un regain d'inflation très marqué, en moyenne annuelle les prix à la consommation progressent de +5,2 % en France (contre +1,6 % en 2021), tirés par une accélération des prix de l'énergie (+23,1 %) et de l'alimentation (+6,8 %) avec néanmoins une accalmie en fin d'année. Le niveau d'inflation en France reste toutefois moindre que celui des autres principaux pays européens.

Concernant l'emploi, le taux de chômage en France s'élève à 7,2 % de la population active au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008. Le rythme des créations nettes d'emplois salariés du secteur privé reste dynamique en 2022, avec 304 900 emplois créés. L'emploi salarié du secteur privé excède ainsi son niveau d'avant crise de 888 000 emplois.

Après une année 2022 marquée par une résilience de la croissance économique, la zone euro en général et la France en particulier pourraient connaître une croissance faible mais légèrement positive en 2023. Une inflation forte pourrait rester persistante sur les premiers mois puis connaître un ralentissement compte tenu de la détente des prix de l'énergie après un hiver doux et de l'effet décalé des mesures de soutien budgétaire des gouvernements (bouclier tarifaire), tout en restant supérieure aux niveaux cibles de la BCE.

### 1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte de retour de l'inflation, la BCE a resserré sa politique monétaire avec un relèvement à quatre reprises de ses taux directeurs depuis juillet 2022 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 3 % en février 2023 (contre 0 % il y a un an). Les taux d'intérêt

interbancaire ont évolué de -0,57 % fin 2021 à +2,13 % fin 2022 pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +0,20 % fin 2021 à +3,11 % fin 2022.

### 1.1.3 Le marché immobilier en 2022

Après une année 2021 marquée par la sortie de la pandémie Covid-19 en Europe et par une forte reprise des investissements immobiliers, l'année 2022 a été impactée par le conflit en Ukraine et la forte hausse des coûts de financements entraînant un attentisme de la part des investisseurs dès le printemps 2022. Ainsi, 253 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2022 (source BNP Real Estate), en retrait de -12 % par rapport à l'année précédente avec d'importantes disparités géographiques et un net ralentissement sur le dernier trimestre avec seulement 49,0 milliards d'euros investis soit -55 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 64,7 milliards d'euros (-19 % par rapport à 2021) et 54,1 milliards d'euros (-16 % par rapport à 2021).

En France, 28,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial sur l'année 2022, soit un montant stable par rapport à l'année 2021 (+1,4 %). Après des volumes d'investissements importants au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> trimestres avec respectivement 7,8 milliards et 8,3 milliards d'euros, le dernier trimestre a nettement ralenti avec un volume investi de seulement 6,3 milliards d'euros (-43 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021).

L'année 2022 est marquée par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi, dans la continuité de 2021, les montants investis en immobilier de bureaux ont ralenti alors que le marché des actifs de commerces et de la logistique activité a poursuivi son essor.

#### BUREAUX (EN FRANCE)

En 2022, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 13,9 milliards d'euros investis (49,5 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -11 % par rapport à ceux de l'année précédente.

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 10,4 milliards investis en 2022 malgré une prudence des investisseurs sur ce secteur qui se traduit par un recul de -20 % des investissements en Île-de-France. En revanche les marchés régionaux continuent d'afficher leur dynamisme avec des investissements de bureaux de plus de 3,6 milliards d'euros (+13 % en 2022) dans les métropoles régionales, principalement portés par les métropoles de Lyon, Aix-Marseille et Lille.

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1

2

3

4

5

6

7

L'évolution des investissements en bureaux en Île-de-France est néanmoins hétérogène avec un marché parisien plus attractif (5,8 milliards d'euros soit +2 % par rapport à 2021), contrairement aux secteurs de la Défense (0,45 milliard d'euros soit -62 % par rapport à 2021), la 1<sup>ère</sup> couronne (1,3 milliard d'euros soit -55 % par rapport à 2021) et le croissant ouest (1,9 milliard d'euros soit -17 % par rapport à 2021) en raison d'investisseurs très sélectifs au regard de la qualité des actifs recherchant des immeubles bénéficiant d'une forte centralité, répondant aux nouvelles normes environnementales et adaptés aux évolutions des besoins des entreprises et de leurs collaborateurs.

Malgré la hausse des loyers, la pression exercée par la hausse des taux d'intérêt entraîne une augmentation de 30 points de base des taux de rendement bureaux *prime* sur 2022. Ainsi les taux de rendement *prime* s'établissent à 3,00 % pour Paris QCA, 3,50 % pour le croissant ouest et 4,10 % à la Défense. En région, une semblable décompression ramène les taux de rendement bureaux *prime* à plus de 4,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon qui atteint 3,70 %.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 7,9 % fin 2022 en hausse par rapport à l'année 2021 (7,1 %), en raison de la livraison de plusieurs chantiers importants, comme la Tour Hekla à La Défense. L'offre de surface à un an reste contrastée entre les différents secteurs franciliens, entre une offre abondante en Péri-Défense et sur la 1<sup>ère</sup> couronne, et à l'inverse, un manque d'offres important à Paris. Ainsi la vacance du marché parisien reste très limitée à 3,5 %, alors que celles d'autres marchés tels que la Défense (15,7 %), le croissant ouest (13,6 %) ou la 1<sup>ère</sup> couronne (14,2 %) progressent. La concentration de l'activité dans le centre de Paris permet de voir les loyers *prime* progresser en 2022 pour atteindre un nouveau record de 1 000 €/m<sup>2</sup>/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*.

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 bien connectés aux transports en commun et sur les bâtiments les plus qualitatifs.

### COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 5,6 milliards d'euros, les montants investis en 2022 en commerces affichent une forte hausse (+75 %) par rapport à 2021 à la suite des levées des restrictions sanitaires et des appréhensions post-Covid des investisseurs. La dynamique d'investissement sur cette classe d'actifs s'est particulièrement concentrée sur les trois premiers trimestres avec un volume investi de 4,6 milliards, avant un ralentissement sur le dernier trimestre. Le commerce représente ainsi 21 % des volumes investis en immobilier d'entreprise en France et marque le retour en grâce de cette classe d'actif.

L'année 2022 a été portée par un nombre important d'opérations de taille supérieure à 100 M€ (plus de 50 % des montants investis) pour un total de 2,79 milliards d'euros investis avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition du 150 avenue des Champs-Élysées à Paris (8<sup>ème</sup>) pour 650 M€ par un fonds d'investissement ou encore une prise de participation par deux assureurs dans le centre commercial Westfield Carré Sénart pour 450 M€.

Les autres typologies du commerce ont également profité de ce regain d'intérêt de la part des investisseurs avec 2,1 milliards investis en commerce de périphérie et 1,9 milliards en commerce de centre-ville. D'importantes transactions ont eu lieu sur ces typologies d'actifs avec notamment l'acquisition du portefeuille Unity de boutiques de centre-ville à Paris ou encore l'achat des portefeuilles Horus et Saphir en région par des véhicules gérés par Sofidy.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* ont augmenté sur l'année 2022 dans le contexte de hausse des taux d'intérêt. Les taux de rendement *prime* sont ainsi passés pour les pieds d'immeuble à Paris de 3,20 % en 2021 à 3,50 % en 2022, de 4,50 % à 4,75 % pour les centres commerciaux, et sont restés stable pour les *retail parks* à 5,25 %.

Le secteur de l'e-commerce a continué de progresser en 2022, atteignant 146,9 milliards d'euros, en hausse de +13,8 % par rapport à 2021 (source : Fédération du e-commerce), largement portée par la progression des ventes dans le secteur des transports, du tourisme et des loisirs qui tirent le secteur des services (+36 % sur un an). Cependant les ventes de produits sur Internet sont en recul de 7 % par rapport à 2021, année encore marquée par un confinement lié à la pandémie de Covid-19. Sur l'ensemble de l'année écoulée, la part de l'e-commerce ralenti pour représenter 12,5 % du commerce de détail contre 14,1 % en 2021.

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.

### LOGISTIQUE / LOCAUX D'ACTIVITÉS (EN FRANCE)

Avec 6,4 milliards d'euros d'investissements en 2022, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France se maintient à un niveau élevé, en dessous du niveau record d'investissements constaté sur l'année 2021 (6,7 milliards d'euros). Ce segment représente cette année 23 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 25 % l'an dernier et 15 % en 2020.

Le marché des transactions aura de nouveau été animé cette année par des cessions de plusieurs portefeuilles d'envergure, notamment au travers des portefeuilles Trio et Crossbay pour des montants respectifs de 350 millions d'euros et 185 millions d'euros. Au global, quatorze transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été signées en 2022, dont les deux de plus de 300 millions d'euros.

Dans le contexte de progression des taux d'intérêt, les taux de rendement *prime* sont passés pour la logistique de 3,20 % en 2021 à 3,80 % en 2022, et de 4,00 % à 4,50 % pour les locaux d'activités.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

3

4

5

6

7

### RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Après avoir atteint un nombre record en 2021, l'année 2022 marque un ralentissement des transactions dans le résidentiel, notamment sur la deuxième partie de l'année. Le marché du résidentiel en France affiche un volume de transactions de logements anciens sur les 12 mois de 1,13 millions de transactions à fin septembre 2022 (hors Mayotte, source indices notaires INSEE) en baisse de -6 % par rapport à fin septembre 2021.

En parallèle, la hausse des prix dans les logements anciens en France métropolitaine se poursuit sur un an glissant mais cette progression décélère légèrement : +6,4 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, après +6,8 % au 2<sup>ème</sup> trimestre et +7,3 % au 1<sup>er</sup> trimestre, avec des disparités fortes entre l'Île-de-France (+2,0 %) et la dynamique de la province (+8,1 %).

Comme en 2021, le prix des maisons anciennes augmente plus rapidement que pour les appartements, et ce depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, pour atteindre une progression de + 8,2 % sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

(+5,7 % en Île-de-France et de +8,6 % pour le reste de la France) et de +4,0 % sur le prix des appartements anciens (+0,2 % en Île-de-France et +7,1 % en province). À Paris, le prix des appartements est en légère baisse sur un an à 10 590 € par m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 soit -1,2 % sur une année.

Même si particuliers et bailleurs sociaux jouent un rôle toujours central dans les opérations d'investissement résidentiel, cette classe d'actifs fait désormais partie de la stratégie des investisseurs institutionnels et ce malgré un taux de rendement immédiat plus faible que sur les autres classes d'actifs et une gestion locative plus complexe. Les évolutions sociétales et la crise sanitaire ont en effet mis en avant la résilience de cette classe d'actif, par ailleurs toujours caractérisée par une demande très supérieure à l'offre. Les montants investis dans l'immobilier résidentiel vendu en bloc sur l'ensemble de l'année 2022 s'élèvent ainsi à 5,6 milliards (Source ImmoStat).



Rue Vivienne - Paris (2<sup>ème</sup>)  
Locataires principaux : Fremantle & BMG (Groupe Bertelsmann)

## 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 +1,9 % (source Destatis) en 2022 après une hausse de +2,7 % en 2021. La croissance économique du pays, sensible au commerce extérieur, a été pénalisée par des difficultés rencontrées dans les chaînes d'approvisionnement et par la faible dynamique des échanges internationaux.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2022 près de 54,1 milliards d'euros investis en 2022 soit une baisse de -15,6 % par rapport à 2021 et -9,3 % par rapport à 2020. Cette baisse du volume de transactions se concentre principalement sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 où le montant des transactions a diminué de près de 60 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Le marché des bureaux continue de rester la cible préférée des investisseurs avec 41 % de l'ensemble des capitaux placés soit 22,3 milliards d'euros. La logistique vient en deuxième position à un niveau record de 19 % des volumes de transactions soit 10,1 milliards d'euros. Puis à la troisième place les locaux commerciaux avec 17 % des volumes soit 8,7 milliards d'euros, augmentant de façon significative sa part dans la répartition des transactions par rapport à l'an dernier où le secteur souffrait encore de restrictions sanitaires.

Les 7 premières villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Cologne, Munich et Stuttgart) représentent plus de 52 % des montants investis en 2022. Berlin reste toujours la ville préférée des investisseurs avec 8,5 milliards d'euros investis. Arrivent ensuite Frankfurt (5 milliards d'euros), Hamburg (4,9 milliards d'euros), Munich (4,3 milliards d'euros) puis Düsseldorf (2,9 milliards d'euros). Cologne est la ville ayant le plus souffert du ralentissement des transactions avec une baisse de près 70 % par rapport à 2021 (1,1 milliards d'euros en 2022).

L'environnement haussier des taux d'intérêt a entraîné une décompression des rendements immobiliers de 70 à 90 points de base en 2022. Le marché des bureaux prime affiche ainsi un taux de rendement au-dessus des 3 % pour les 7 grandes villes allemandes, avec en tête Berlin et Munich (3,20 %), Hamburg et Cologne (3,30 %), Frankfurt (3,35 %), puis Düsseldorf et Stuttgart (3,45 %). La même tendance à la hausse est visible sur les retail parks (+70 points de base) et la logistique (+50 points de base).

### LE MARCHÉ IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI

Sur l'ensemble de 2022, le PIB britannique a augmenté de +4,0 % après +7,6 % l'année précédente. Le Royaume-Uni reste cependant un des seuls pays du G7 à ne pas avoir retrouvé son niveau de PIB d'avant pandémie (source : House of Commons Library). De plus, l'inflation, qui était déjà de 5,4 % en 2021, a atteint un niveau record de 11 % en octobre 2022. Le pays a été marqué par les fortes incertitudes consécutives aux négociations puis à l'entrée en vigueur du Brexit qui ont pesées sur l'investissement des entreprises et ont renforcées l'inflation.

Dans ce contexte, le marché immobilier a été durement impacté, avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise en baisse de -19 % par rapport à 2021 (64,7 milliards d'euros). Le centre de Londres reste le principal moteur du secteur mais voit toutefois son volume d'investissement baisser de -12 % par rapport à l'année dernière (11,5 milliards de livres). Les taux de rendement prime de la capitale augmentent à jusqu'à atteindre 3,85 % dans le quartier de West-End (contre 3,25 % fin 2021).

Le marché locatif a pour sa part fait preuve d'un certain dynamisme et nous démontre que la capitale britannique reste l'un des principaux marchés tertiaires d'Europe. La demande placée est en augmentation de +39 %, par rapport à 2021 en ligne avec la moyenne des 10 dernières années. Le taux de vacance du centre augmente lui très légèrement à 8,2 % à la fin de l'année (vs 7,9 % fin 2021) après un pic à 8,9 % en septembre.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS

Les Pays-Bas ont poursuivi leur croissance économique soutenue en 2022 avec un PIB en hausse de +4,4 % après une augmentation de +4,8 % en 2021. Le taux de chômage du pays est toujours l'un des plus faibles de la zone Euro, atteignant le niveau record de 3,2 %. L'année 2022 a été marquée par une inflation record l'une des plus élevée de la zone euro, culminant à 17,1 % en septembre pour ralentir à 9,6 % en décembre 2022.

Le volume des investissements immobiliers atteint 16,5 milliards d'euros sur l'année 2022 en baisse de 4 % par rapport à 2021, particulièrement à cause du dernier trimestre. L'augmentation des taux d'intérêts a entraîné une diminution générale des investissements, mais certaines classes d'actifs, comme le résidentiel, ont été plus durement touchées, avec la mise en place d'un encadrement des loyers à compter de 2023, qui a considérablement changé les dynamiques du marché dans la deuxième moitié de l'année.

Toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition en augmentation par rapport à l'année dernière. Par exemple, la logistique prime s'acquiert désormais à un taux de 4,35 % (contre 3,40 % fin 2021), légèrement supérieur au bureaux prime à 4,25 % (contre 3,00 % fin 2021) (source : Cushman & Wakefield).

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

3

4

5

6

7

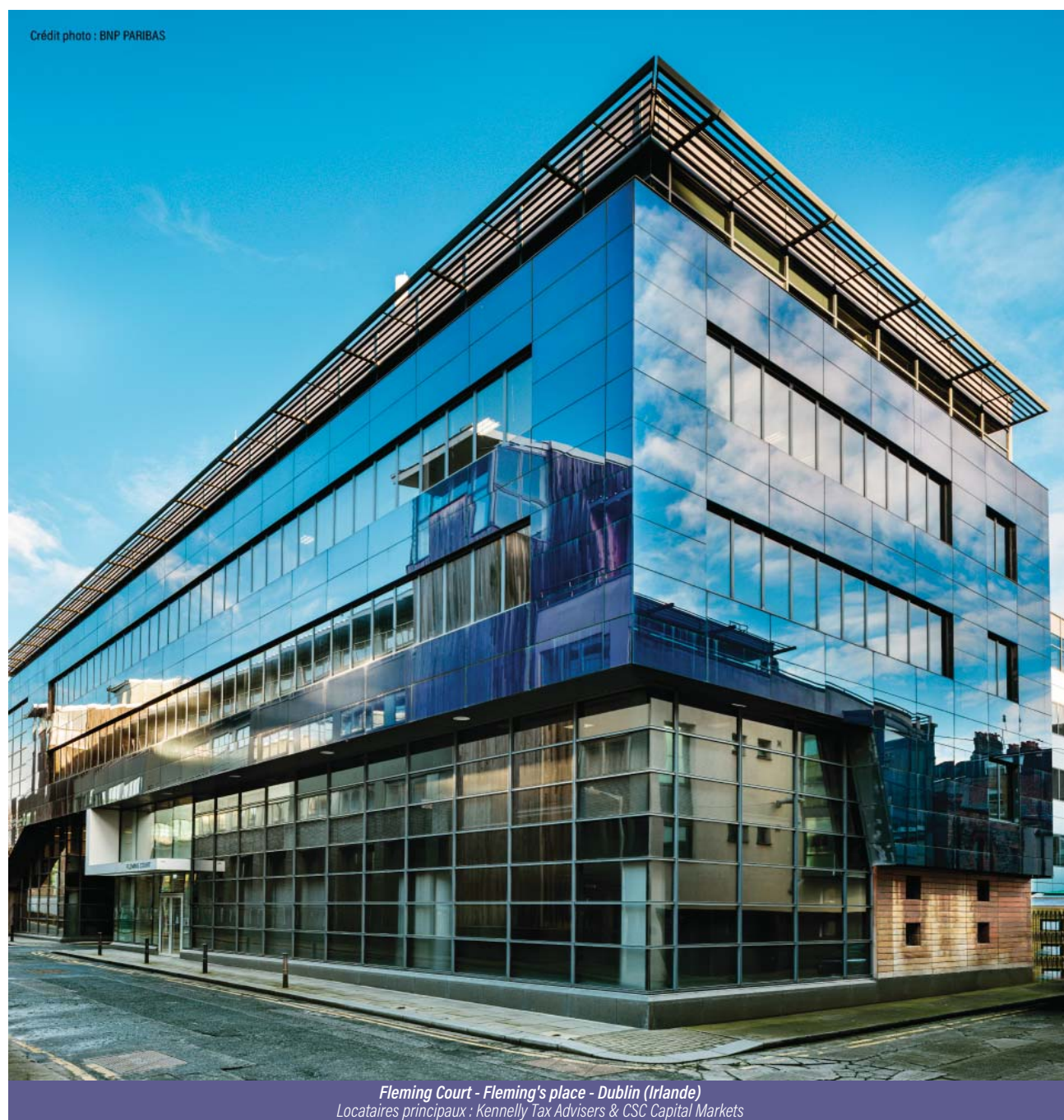
### LE MARCHÉ IMMOBILIER EN IRLANDE

L'Irlande a poursuivi en 2022 la dynamique de croissance qu'elle connaît depuis 2020 et devrait afficher une croissance du PIB de plus de 10 % en 2022 (vs 13,6 % en 2021), et ce malgré les plans sociaux de licenciement annoncés par plusieurs grandes compagnies de la Tech. Cette bonne santé économique est portée par les nombreuses multinationales (notamment nord-américaines) qui viennent s'installer sur le sol irlandais pour en faire leur base européenne.

Dans cet environnement positif, le marché de l'immobilier d'entreprise, qui se concentre essentiellement à Dublin et sa périphérie, a connu une année record en 2022 avec 5,6 milliards d'euros investis (sa deuxième meilleure année de l'histoire), le quatrième trimestre 2022 enregistre néanmoins son plus bas niveau depuis plus de 10 ans avec seulement 0,8 milliard d'euros investi (contre près de 2,0 milliards d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021) (source BNP Real Estate).

De manière notable, on assiste à une évolution de la répartition des investissements entre les différentes classes d'actifs : la part des transactions investis sur le secteur du résidentiel et de la logistique diminue par rapport à l'an dernier au bénéfice du marché des bureaux qui représente près de 31 % des transactions de l'année. À noter qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, seulement 7 transactions ont été réalisées pour un montant total de 63 millions d'euros, marquant ainsi le ralentissement du marché dans le contexte de hausse des taux d'intérêt.

Les taux de rendement immobilier prime des bureaux décompressent pour atteindre 4,25 % à Dublin (contre 4,00 % fin 2021).

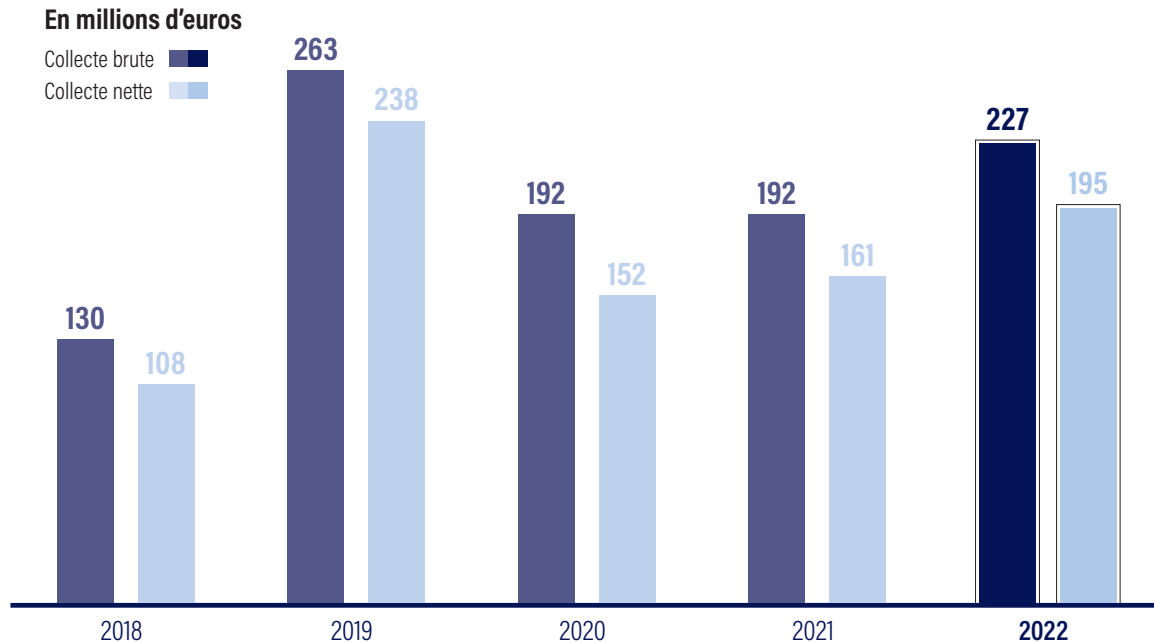




## 1.2 Évolution du capital et marché des parts

### 1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 227,3 M€ (191,5 M€ en 2021 soit en hausse de +18,7 %) et la collecte nette des retraits à 194,7 M€ (160,9 M€ en 2021 soit en hausse de +21,0 %). Sur les cinq derniers exercices, les collectes brutes et nettes ont évolué de la manière suivante :



Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant brut des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
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 €
2022	1 226 637 112 €	227 255 034 €	194 715 692 €	8 069 981	20 355	22 725 503 €	237,00 €

Au cours de l'exercice 2022, le nombre d'associés est passé de 18 009 à 20 355. Parmi eux, dix-huit compagnies d'assurances détiennent 36,79 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2022 (contre 38,22 % au 31 décembre 2021) :

- Oradea (12,63 %) notamment au titre des contrats UNEP Multisélection Plus et UNEP Capitalisation ;
- BPCE Vie (4,18 %) ;
- Suravenir (4,14 %) au titre de plusieurs contrats ;
- SwissLife (3,84 %) au titre des contrats Oxygène et SwissLife Stratégic Premium ;
- Assurance Epargne Pension (3,32 %) notamment au titre des contrats Nortia Panthéa, APREP Capi Plus et APREP Multi Actifs ;
- Spirica (3,04 %) au titre de plusieurs contrats ;
- AVIP (1,88 %) notamment au titre des contrats AVIP Liberté et AVIP Multilib ;
- APICIL (1,19 %) notamment au titre des contrats Frontière Efficente, Performance Absolue Vie, Liberalys Vie et Fidelis Vie ;
- les compagnies CNP Assurances (0,83 %), Skandia (0,82 %), Milleis Vie (0,29 %), Arcalis (0,15 %), La Mondiale (0,13 %), HSBC Assurance (0,13 %), Generali (0,12 %), Prepar Vie (0,06 %), Natixis Life (0,04 %) et Neulife Vie (0,004 %), au travers de divers contrats en unités de comptes.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

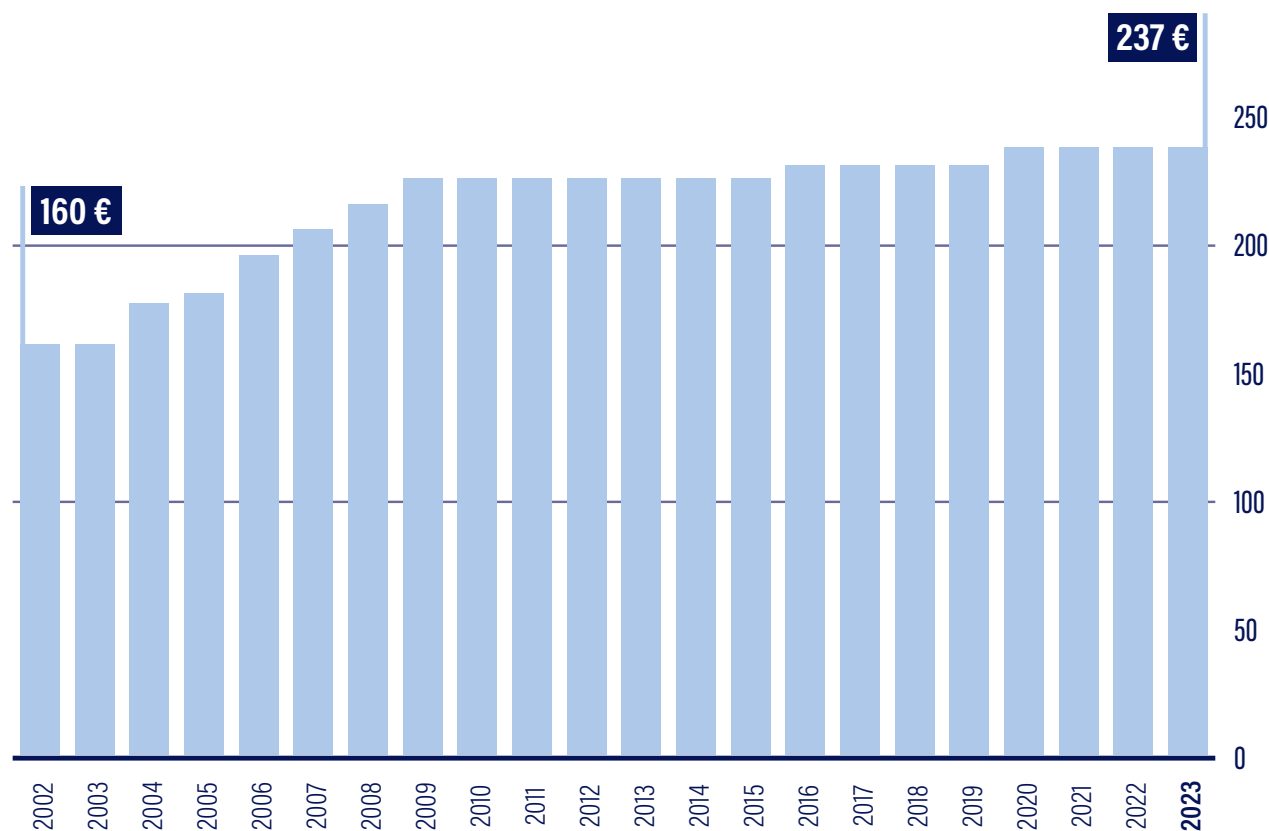
## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

2

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 :

3

### Historique du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> 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, 152 552 parts ont fait l'objet de retraits pendant l'année 2022. Ces parts retirées ont été largement compensées par les 958 882 parts nouvelles souscrites au cours de l'exercice. Ainsi, 806 330 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées en 2022.

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, 5 324 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 2,0 % du capital au 31 décembre 2022.

Année	Nombre de parts cédées <sup>(1)</sup>	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 <sup>er</sup> janv.	au 31 déc.			
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 €
2022	5 324	152 552	2,17 %	1,96 %	15 JOURS	-	5 500 €

(1) Hors décès et succession.

7

## 1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

### 1.3.1 Investissements

**EFIMMO 1 a réalisé un programme d'investissement de plus de 280 M€ en 2022** en respectant une politique disciplinée et en faisant preuve d'une sélectivité encore accrue dans ses acquisitions. Ce programme d'investissement porte une nouvelle fois sur des biens de taille mesurée situés au sein de métropoles européennes dynamiques permettant ainsi une bonne mutualisation du risque.

Les acquisitions ont porté principalement sur des immeubles de bureaux (70,6 % soit 195,2 M€ répartis à 28,9 % en régions dont Aix-en-Provence, Bordeaux, Toulouse / Colomiers et Labège, Lyon, Nantes et Montpellier, 10,5 % à Paris et également 60,6 % à l'étranger dont 30,5 % à Bonn en Allemagne, 17,3 % à Bruxelles, 7,6 % à Dubin et 5,2 % à Madrid) 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.

À titre de diversification, votre SCPI a également investi dans des locaux d'activité et une résidence étudiante situés en région parisienne, un hôtel situé à Milan en Italie ainsi qu'une participation dans un portefeuille composé de quatre hôtels situés à Bonn, Bremen, Düsseldorf et Aix-la-Chapelle en Allemagne aux côtés d'autres fonds gérés par votre Société de Gestion. En outre, 5,1 M€ ont été appelés au titre des engagements pris par votre SCPI dans trois fonds immobiliers professionnels pan-européen spécialisés en logistique ou diversifiés.

Ces investissements ont permis d'accroître la valeur du patrimoine d'EFIMMO 1 de +16,4 % par rapport à la fin de l'exercice précédent et d'accélérer la diversification géographique du portefeuille grâce à des acquisitions dans de nouvelles mégapoles européennes comme Madrid ou Milan. Désormais, près de 25 % du patrimoine de votre SCPI se situe à l'étranger dans 7 pays.

**La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements de 4,8 %<sup>(1)</sup>** (contre 5,1 % en 2021) reflète la qualité des emplacements des actifs, des signatures des locataires et des flux locatifs sécurisés recherchés dans un contexte de marché chahuté. L'acquisition de l'immeuble situé dans quartier fédéral de Bonn, loué à l'administration

allemande sur la base de loyers raisonnables (cf. présentation infra) illustre la discipline de la politique d'investissement visant à acquérir des biens de qualité. Au vu du fort niveau d'indexation dont les loyers font actuellement l'objet, la rentabilité nette immédiate de ces nouvelles acquisitions devrait dépasser à court terme le seuil des 5,0 %.

#### Présentation des opérations réalisées

**Les investissements de l'exercice réalisés en France ont porté sur :**

- **un ensemble immobilier mixte de résidence étudiante et commerces - 2 boulevard du Levant à Noisy-le-Grand (93) - 27,5 M€** : Acquisition d'un ensemble immobilier de 8 329 m<sup>2</sup> composé d'une résidence étudiante de 199 chambres gérée par Cardinal Campus, filiale du Groupe Cardinal, d'une salle de sport, de 7 commerces ainsi que de 100 emplacements de stationnement. L'ensemble situé au pied du RER A bénéficie d'une proximité immédiate de nombreux campus universitaires et du Centre Commercial Arcades. L'ensemble est loué à 100 % avec une durée ferme des baux de 8,5 ans ;
- **un ensemble immobilier d'activité - 15 boulevard de l'Europe à Combs-la-Ville (77) - 22,0 M€** : Acquisition d'un entrepôt logistique composé de 3 cellules d'une surface totale de 19 001 m<sup>2</sup>. L'actif, construit en 2008, est situé en région parisienne au sein de la zone logistique Parisud, zone logistique très recherchée pour son accès direct au réseau autoroutier (A4, A5, A6 et N104). L'actif est loué à 100 % à deux locataires, un distributeur alimentaire et un transporteur routier. L'actif dispose de la certification *BREEAM In-Use* ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - 7 avenue Ingres à Paris (75) - 20,5 M€** : Acquisition d'un lot de copropriété à usage principal de bureaux de 1 360 m<sup>2</sup> situé dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris à proximité des Jardins du Ranelagh et du quartier Passy / La Muette. L'actif est loué à 100 % à un cabinet d'avocats international présent dans ces locaux depuis 5 ans, avec une durée ferme du bail à l'acquisition de 6 ans ;



(1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement, exprimé en pourcentage, exprime le rapport entre les loyers nets perçus et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

6

7

- un ensemble immobilier de bureaux - 181 place Ernest Granier à Montpellier (34) - 16,2 M€** : Acquisition de l'ensemble immobilier de bureaux Oz'one situé dans le quartier Port Marianne, nouveau centre tertiaire dynamique de Montpellier. L'actif de 4 557 m<sup>2</sup> construit en 2013, est loué à 100 % à 3 locataires du secteur public et bancaire avec durée résiduelle ferme moyenne des baux de 6,4 ans. L'actif dispose du label *Haute Performance Energétique* (Effinergie) ;
- un ensemble immobilier de bureaux - 24 avenue Joannès Masset à Lyon (69) - 11,5 M€** : Acquisition de l'immeuble de bureaux Green Factory situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, entre le quartier de Vaise (au nord) et le quartier de Champvert (au sud), sur les rives de la Saône. L'immeuble d'une surface totale de 2 841 m<sup>2</sup> se compose de deux niveaux et dispose du label *NF HQE Peqa* (basse consommation, ergonomie, qualitéacoustique, qualité de l'air, végétalisation...). Le rez-de-chaussée, d'une surface de 1 385 m<sup>2</sup> est loué à une société internationale spécialisée dans la gestion de sinistres et de risques, la surface vacante résiduelle fait l'objet d'une garantie locative octroyée par le vendeur le temps de la commercialisation ;
- un ensemble immobilier de bureaux - 16 boulevard de Cardiff à Nantes (44) - 7,6 M€** : Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux situé dans le quartier historiquement industriel du Bas-Chantenay et actuellement en profonde métamorphose. L'actif en R+5 avec terrasse d'une surface totale de 2 598 m<sup>2</sup> et 48 parkings en extérieur est loué à 100 % à 3 locataires avec une durée résiduelle moyenne de 6,9 années. L'immeuble dispose de la certification *BREEAM Pass Renovation* suite à la rénovation en 2021 ;
- un ensemble immobilier de bureaux - 24 boulevard Déodat de Séverac à Toulouse / Colomiers (31) - 7,2 M€** : Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux neuf situé dans la métropole ouest toulousaine à proximité des transports en commun. L'actif d'une surface de 2 551 m<sup>2</sup> est loué à quatre locataires ;
- un ensemble immobilier de bureaux - 153 rue du Lac à Toulouse / Labège (31) - 6,4 M€** : Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux en R+1 de 2 440 m<sup>2</sup> sur un terrain présentant une constructibilité résiduelle de 2 170 m<sup>2</sup>. L'actif est loué à 100 % à 2 locataires (une société d'ingénierie informatique et une société de recherche et développement dans le domaine aérospatial) ;
- un ensemble immobilier de bureaux - 12 boulevard Antoine Gautier à Bordeaux (33) - 3,8 M€** : Acquisition du 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étages de l'immeuble de bureaux dont EFIMMO 1 détient déjà près de 4 000 m<sup>2</sup> depuis 2005. L'actif se situe entre le centre-ville et l'ouest bordelais, à proximité immédiate du quartier Saint-Augustin, à deux pas des commerces, des centres culturels et des rues les plus animées de la ville. Les deux plateaux sont loués à deux locataires distincts avec une durée résiduelle moyenne de 8,5 années ;
- un ensemble immobilier de bureaux - 1 allée du Docteur Henri Bianchi à Aix-en-Provence (13) - 3,6 M€** : Acquisition d'un immeuble de bureaux en copropriété de 1 074 m<sup>2</sup> situé en limite du centre-ville. L'actif présente un bon état général avec d'importants travaux qualitatifs effectués en 2018 (ravalement, fenêtres, climatisation, escalier de secours et parties privatives) et est loué à 100 % à une école de chant.



# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

1

2

3

4

5

6

7

### Les investissements de l'exercice réalisés à l'étranger ont porté sur :

- **un ensemble immobilier de bureaux - Godesberger Allee 115-121 à Bonn (Allemagne) - 59,3 M€** : Participation à l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux au travers de la SCI SYREF 12 dont EFIMMO 1 détient 70,99 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'ensemble d'une superficie totale de 21 800 m<sup>2</sup> se compose de six immeubles de bureaux interconnectés totalement rénovés et très bien situés dans le *Bundesviertel*, quartier fédéral de Bonn. L'ensemble est loué à 5 locataires de premier plan, dont l'État allemand pour 82 % des loyers en place, pour une durée résiduelle moyenne ferme des baux de 7,1 années ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - Chaussée de Charleroi 112 à Bruxelles (Belgique) - 35,4 M€** : Participation à l'acquisition de l'ensemble immobilier de bureaux TRIO au travers du véhicule belge SOFIS 2 dont EFIMMO 1 détient 75 % du capital aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. L'ensemble d'une superficie totale de 13 865 m<sup>2</sup> se compose de deux immeubles de bureaux situés au coeur du quartier Louise, le Quartier Central des Affaires de Bruxelles. L'ensemble, certifié *BREEAM Very Good* suite à la rénovation totale de l'immeuble, est loué à 81 % à 9 locataires du secteur public et privé pour une durée résiduelle moyenne des baux de 6,3 années ;
- **un hôtel - via Napo Torriani 9 à Milan (Italie) - 15,6 M€** : Acquisition d'un hôtel en pleine propriété de 2 777 m<sup>2</sup> situé à proximité immédiate de la gare centrale de Milan et à 15 min à pied du centre historique. L'actif, rénové en 2017 et opéré par B&B Hôtels dans le cadre d'un bail avec une durée ferme de 15 ans, se compose de 101 chambres ;
- **un portefeuille d'hôtels - Aix-la-Chapelle, Bonn, Brême et Düsseldorf en Allemagne - 12,7 M€** : Participation à l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels au travers de la SCI SYREF 17 dont EFIMMO 1 détient 20 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. Le portefeuille se compose de quatre hôtels bien situés en centre-ville d'Aix-la-Chapelle, Bonn, Brême et Düsseldorf en Allemagne. L'ensemble hôtelier, exploité par B&B Hotels Germany dans le cadre de baux fermes de 25 ans, développe une surface totale de 24 790 m<sup>2</sup> au travers de 543 chambres. Deux autres hôtels également exploités par B&B Hotels Germany sont actuellement en cours d'acquisition et devrait compléter ce portefeuille au 1<sup>er</sup> semestre 2023 ;
- **un ensemble immobilier mixte de bureaux et commerces - Independent House - Talbot Street à Dublin (Irlande) - 10,9 M€** : Participation à l'acquisition de l'immeuble mixte de bureaux et commerces Independent House au travers de la SCI SYREF 10 dont EFIMMO 1 détient 27,5 % du capital aux côtés d'autres fonds gérés par SOFIDY. L'immeuble développant une surface totale de 6 252 m<sup>2</sup> dont 1 029 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée est situé à proximité de Dublin City Centre. L'actif est loué à 100 % à Mediahuis Independent News & Media (important groupe médias) pour les étages supérieurs de bureaux dans le cadre d'un bail 10 ans ferme et à Kanes Supermarket (enseigne de distribution alimentaire) pour le rez-de-chaussée dans le cadre d'un bail de 7 ans ferme ;

- **un ensemble immobilier de bureaux - Calle de Albarracin 34 à Madrid (Espagne) - 10,1 M€** : Participation à l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux au travers de la SCI SYREF 15 dont EFIMMO 1 détient 33,0 % du capital aux côtés d'un autre fonds géré par SOFIDY. L'ensemble, certifié *BREEAM Very Good* suite à la rénovation en 2021, se compose de 3 immeubles de bureaux d'une superficie totale de 10 306 m<sup>2</sup>, situé au coeur de la zone d'affaires Julian Camarillo, emplacement stratégique et central. À l'acquisition, l'ensemble était loué à 90 % à 3 locataires opérant principalement dans les secteurs de la formation et de la distribution de pneumatiques. Depuis, la surface vacante résiduelle a été relouée permettant d'atteindre un taux d'occupation de 100 % et de revaloriser l'actif de +10 % au-dessus du prix d'acquisition à fin décembre 2022 ;
- **un ensemble immobilier de bureaux - Fleming Court - Fleming's place à Dublin (Irlande) - 5,4 M€** : Participation à l'acquisition de l'immeuble de bureaux Fleming Court 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 situé dans le Quartier Central des Affaires de Dublin, à proximité du pôle commercial de Baggot Street, bénéficie d'une localisation de premier plan. L'actif, en R+4, d'une surface totale de 2 714 m<sup>2</sup>, est loué à 65 % à 7 locataires opérant principalement dans le secteur financier.

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 :

- **Niam Nordic Core-Plus III - 3,1 M€** : deux appels de fonds d'un montant total de 3,1 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 - 1,5 M€** : un appel de fonds complémentaire de 1,5 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. Avec ce dernier appel de fonds, la totalité de cet engagement a été appelé ;
- **GreenOak Europe Core Plus Logistics - 0,5 M€** : deux appels de fonds complémentaires d'un montant total de 0,5 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, 9,3 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 63.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

### Le respect des critères fondamentaux d'investissement

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

Comme pour les années précédentes, l'emplacement des actifs est resté en 2022, un des critères déterminants de la politique d'investissement. Ainsi, les sommes investies au cours de l'exercice ont porté sur des immeubles de bureaux et dans une moindre mesure sur des immeubles d'hospitalité et de logistique, situés dans des grandes capitales européennes (Paris, Dublin, Bruxelles, Madrid) et les métropoles régionales attractives (Lyon, Nantes, Montpellier, Bonn, Milan), au sein 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 l'Etat allemand, les Caisses d'Epargne, Keolis, BNP Paribas, le groupe hôtelier B&B ou Sony 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. Quant aux autres classes d'actifs acquises à titre de diversification, leurs emplacements sont légitimes au vu de leur usage, tel que l'entrepôt de Combs-la-Ville situé à proximité immédiate d'axes autoroutiers, l'hôtel à Milan situé entre la gare principale et le centre-ville historique ou encore la résidence étudiante de Noisy-le-Grand située au sein d'un pôle universitaire et au pied du RER A amenant à Paris.

3

4

5

6

7

Concernée par l'impact de son activité sur l'environnement et convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, Société de Gestion s'attache à acquérir pour le compte d'EFIMMO 1, des actifs certifiés ou labellisés et ou à réaliser des travaux d'amélioration de performance énergétique et environnementale. Se référer à la partie « Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) » pour plus d'informations (cf. page 29).

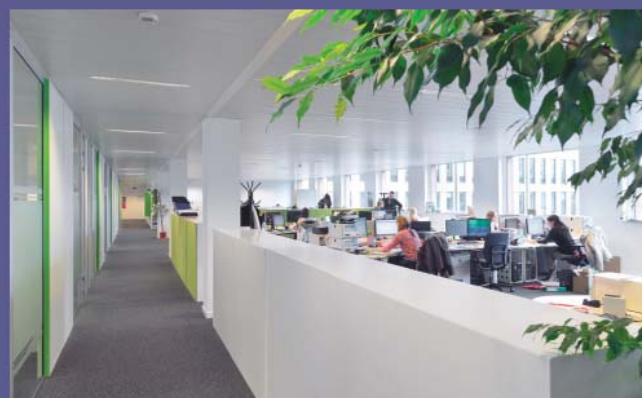
- **la mutualisation des risques :**

Comme pour les années précédentes, la Société de Gestion s'est attachée en 2022 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 21 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées), dont 14 actifs de bureaux, représentant 71 nouveaux baux (hors parkings). La durée résiduelle moyenne pondérée des baux de ces nouveaux actifs s'établit à 9 ans et 6 mois au 31 décembre 2022.

Avec 262 actifs immobiliers, essentiellement composés d'unités 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'unités locatives et fait de la mutualisation des risques une pierre angulaire de sa gestion.

Par ailleurs, le tableau des « Principaux locataires » (cf. page 26) illustre la répartition du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 30 principaux locataires représentent 52,9 % des loyers répartis sur 157 unités locatives.



**Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)**

Locataires principaux : Alten Belgium & Institut Bruxellois pour la recherche et l'innovation

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

1

2

3

4

5

6

7

## 1.3.2 Financements bancaires des investissements

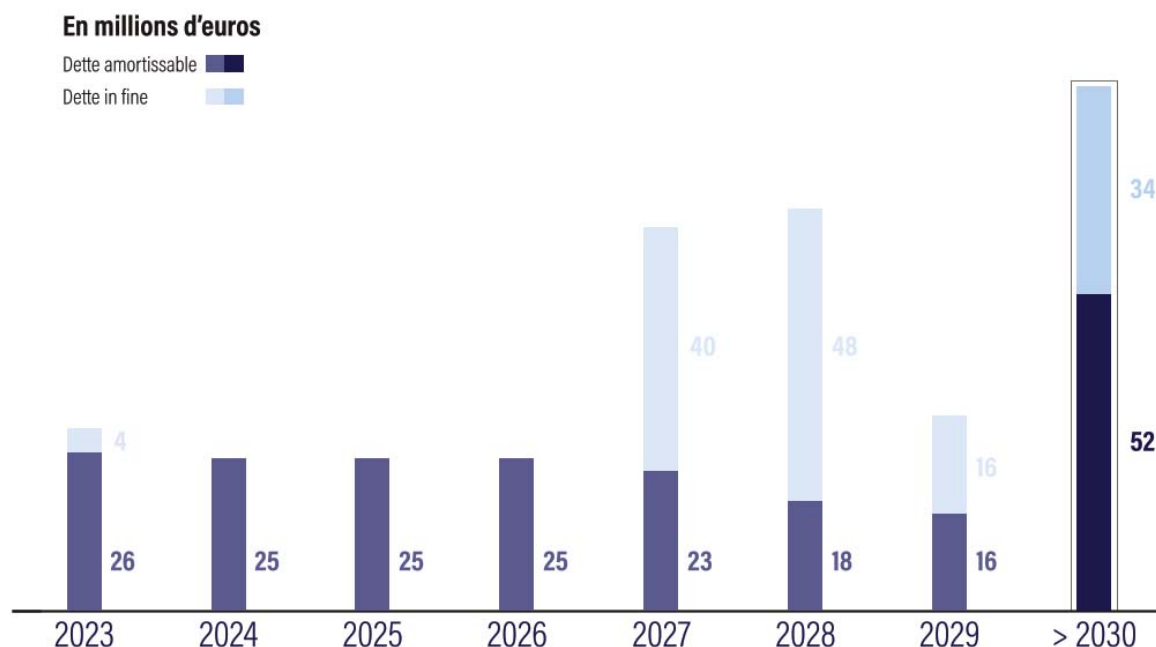
Dans le cadre de la 10<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2022, EFIMMO 1 a poursuivi sa politique de recours mesuré à l'effet de levier du crédit. Votre SCPI a contracté au cours de l'exercice, directement ou indirectement au travers de participations dans des sociétés contrôlées, trois nouvelles lignes de crédit long terme pour un montant global de 55,0 M€ en quote-part EFIMMO 1, sur des durées allant de 10 à 15 ans amortissables ou remboursables in fine à des taux fixes compris entre 0,93 % et 2,15 %.

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire détenue directement par EFIMMO 1 s'établit à 220,5 M€. En intégrant la quote-part de la dette contractée par les participations financières contrôlées, celle-ci s'élève à 352,4 M€.

La dette bancaire présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 19,1 % au 31 décembre 2022 contre 19,7 % au 31 décembre 2021 ;
- un coût moyen de la dette de 1,83 % sur l'exercice 2022 (contre 1,73 % en 2021) et un coût instantané de 1,87 % au 31 décembre 2022 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 96,9 %, le solde (3,1 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée<sup>(1)</sup> de 5 ans et 3 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 8 ans ;
- les emprunts ont été contractés auprès de quatorze banques distinctes et sont majoritairement amortissables.

Au 31 décembre 2022, le profil d'extinction de la dette se présente de la manière suivante :



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<sup>(2)</sup> au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,20 et 1,27.

(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 des dettes d'exploitation et divisée par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement intègre les disponibilités et ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

6

7

## 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'arbitrage ambitieuse en 2022 visant à améliorer la qualité globale du portefeuille immobilier en cédant des biens immobiliers arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement de votre SCPI tout en dégagant des plus-values importantes. Parmi les opérations d'arbitrages réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé aux cessions suivantes :

- un immeuble de bureaux de 4 364 m<sup>2</sup> situé rue des Arts à Lille (59) pour un prix net vendeur de 17 600 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 6 640 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 4 413 m<sup>2</sup> situé rue Houdan à Sceaux (92) pour un prix net vendeur de 16 000 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 3 879 K€ ;

- un immeuble de bureaux de 1 157 m<sup>2</sup> situé rue de l'Amiral Mouchez à Paris (75) pour un prix net vendeur de 11 040 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 5 175 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 2 390 m<sup>2</sup> vacant depuis 2021 situé à Antony (92) pour un prix net vendeur de 5 900 K€ dégagant une moins-value de 180 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 2 563 m<sup>2</sup> situé à Pessac (33) pour un prix net vendeur de 3 000 K€ dégagant une plus-value nette de fiscalité de 651 K€ ;

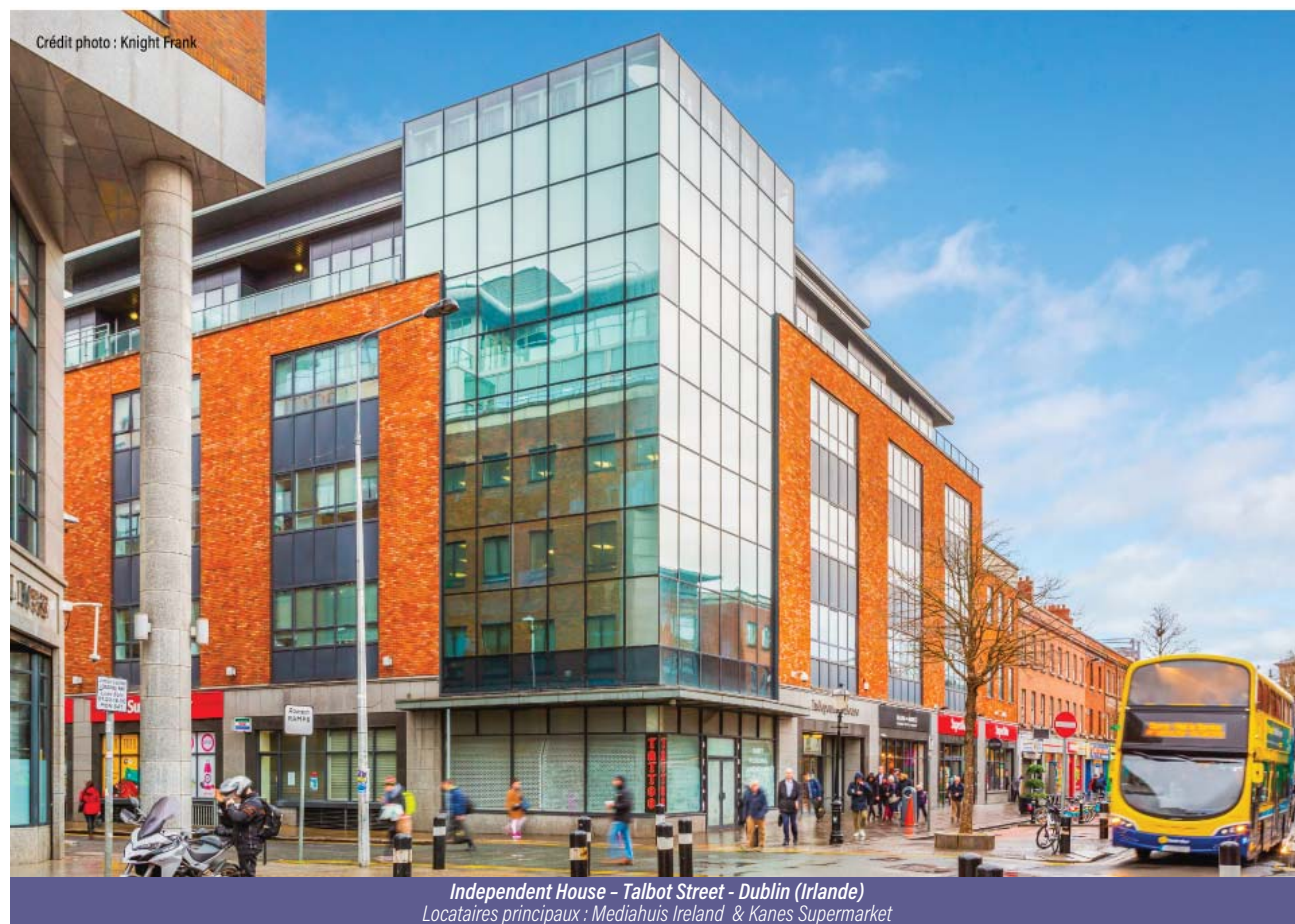
En outre, 16 autres cessions d'actifs représentant 9 534 m<sup>2</sup> sont intervenues au cours de l'exercice pour un montant total de 8 273 K€ dégagant une moins-value de 984 K€.

À titre d'information, l'ensemble de ces actifs, à l'exception de l'actif situé rue de l'Amiral Mouchez à Paris acheté en 2016, ont été acquis entre 2004 et 2011.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 16 756 270 € 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
61 813 073 €	15 181 182 €	55 431 000 €	+ 11,5 %

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 1 545 327 € HT en 2022.





## Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

1

2

3

4

5

6

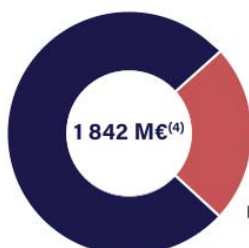
7

## 1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2022

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2022 ou à défaut du prix d'acquisition hors droits et hors frais des actifs récemment acquis, le patrimoine total d'EFIMMO 1 se décompose de la manière suivante :

## Par répartition géographique

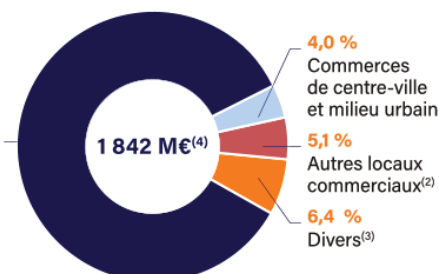
France : 76,4 %  
Paris Centre 10,5 %  
Grand Paris 37,4 %  
Métropoles  
françaises 28,5 %



Étranger : 23,6 %  
Allemagne 9,6 %  
Royaume-Uni 4,1 %  
Pays-Bas 3,9 %  
Belgique 2,2 %  
Irlande 1,5 %  
Italie 1,1 %  
Espagne 0,6 %  
Reste de l'Europe(1) 0,6 %

## Par typologie d'actif

84,5 %  
Bureaux



4,0 %  
Commerces  
de centre-ville  
et milieu urbain  
5,1 %  
Autres locaux  
commerciaux(2)  
6,4 %  
Divers(3)

(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, aux hôtels et aux participations financières non contrôlées dont la typologie d'actif n'est pas transposée.

(4) Se référer à la partie « Expertises et valeur de la société » pour plus d'informations (cf. page 42).

## COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2022 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	BUR <sup>(1)</sup>	CCV <sup>(1)</sup>	MSP <sup>(1)</sup>	CVP <sup>(1)</sup>	GCC <sup>(1)</sup>	ACT <sup>(1)</sup>	LOG <sup>(1)</sup>	HAB <sup>(1)</sup>	HOT <sup>(1)</sup>	TOTAL 2022	TOTAL 2021
Paris	9,7 %	0,4 %	-	-	0,4 %	-	-	-	0,0 %	10,5 %	10,8 %
Région Parisienne	33,5 %	1,0 %	0,2 %	-	0,1 %	1,3 %	-	-	1,3 %	37,4 %	40,9 %
Province	23,8 %	1,2 %	2,3 %	0,4 %	0,2 %	0,4 %	0,2 %	-	0,0 %	28,5 %	29,6 %
Allemagne	8,5 %	-	-	-	-	-	0,4 %	-	0,6 %	9,6 %	6,7 %
Belgique	1,6 %	0,2 %	-	-	0,3 %	-	-	-	-	2,2 %	0,5 %
Espagne	0,6 %	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6 %	-
Irlande	1,3 %	0,1 %	-	-	-	-	0,1 %	-	-	1,5 %	0,9 %
Italie	-	-	-	-	-	-	0,2 %	-	0,8 %	1,1 %	-
Pays-Bas	1,4 %	1,1 %	1,1 %	-	-	-	0,2 %	0,1 %	-	3,9 %	4,7 %
Royaume-Uni	3,7 %	-	-	-	-	-	0,4 %	-	-	4,1 %	5,3 %
Reste de l'Europe	0,3 %	-	0,1 %	-	-	-	0,2 %	-	-	0,6 %	0,7 %
<b>TOTAL 2022</b>	<b>84,5 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>3,7 %</b>	<b>0,4 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>100,0 %</b>	
<b>TOTAL 2021</b>	<b>87,4 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>4,1 %</b>	<b>0,4 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>0,7 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>-</b>		<b>100,0 %</b>

(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 / HOT = Hôtels.

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2022 [EN SURFACES (M<sup>2</sup>) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

	BUR <sup>(1)</sup>	CCV <sup>(1)</sup>	MSP <sup>(1)</sup>	CVP <sup>(1)</sup>	GCC <sup>(1)</sup>	ACT <sup>(1)</sup>	HAB <sup>(1)</sup>	HOT <sup>(1)</sup>	TOTAL 2022	TOTAL 2021
Paris	21 739	1 089	-	-	1 779	-	-	-	24 607	24 404
Région Parisienne	170 250	11 826	962	-	1 157	20 530	-	6 639	211 364	195 432
Province	192 696	13 880	35 800	9 628	2 880	4 283	-	-	259 167	259 901
Allemagne	54 542	-	-	-	-	-	-	4 664	59 206	39 066
Belgique	11 835	13 247	798	-	4 629	-	-	-	30 509	6 840
Espagne	3 402	-	-	-	-	-	-	-	3 402	-
Irlande	3 662	227	-	-	-	-	-	-	3 889	1 423
Italie	-	-	-	-	-	-	-	2 777	2 777	-
Pays-Bas	9 208	10 896	20 181	-	-	-	772	-	41 058	41 058
Royaume-Uni	8 325	-	-	-	-	-	-	-	8 325	8 325
<b>TOTAL</b>	<b>475 658</b>	<b>51 166</b>	<b>57 741</b>	<b>9 628</b>	<b>10 445</b>	<b>24 813</b>	<b>772</b>	<b>14 080</b>	<b>644 304</b>	<b>576 450</b>

(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 / HOT = Hôtels.

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 2022

## INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

6

7

### Autres informations

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 609 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2022 contre 2 503 €/m<sup>2</sup> à fin 2021. Les valeurs d'expertises moyennes hors droits s'établissent à 2 751 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2022 contre 2 759 €/m<sup>2</sup> en 2021.

À titre indicatif, les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) au 31 décembre 2022 sont :

- l'immeuble de la rue Vivienne à Paris (2<sup>ème</sup>) pour 61,8 M€ ;
- l'immeuble Terrasses Bellini à La Défense - Puteaux (92) pour 53,9 M€ ;
- l'immeuble Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne) pour 51,0 M€ ;
- l'immeuble Campus Verrazzano à Lyon (69) pour 47,8 M€ ;
- l'immeuble de la rue Anatole France à Levallois-Perret (92) pour 44,6 M€.



153 rue du Lac - Toulouse / Labège (31)  
Locataires principaux : Noveltis & Labéo



16 boulevard de Cardiff - Nantes (44)  
Locataire principal : BNP Paribas Personal Finance

### 1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2022, le patrimoine fortement mutualisé est constitué de 1 003 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 52,9 % des loyers répartis sur 157 unités locatives. Ces derniers sont présentés ci-après :

	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers <sup>(1)</sup>
PUBLIC / PARAPUBLIC FRANCE	76	12,7 %
BERTELSMANN	3	3,8 %
PUBLIC / PARAPUBLIC ALLEMAGNE	5	3,7 %
VOLKSWAGEN	2	2,7 %
RALLYE	14	2,2 %
ABN AMRO BANK N.V.	1	1,9 %
THE UNIVERSITY OF LAW LIMITED	1	1,8 %
SODEXO	1	1,7 %
DEUTSCHE APOTHEKER	4	1,4 %
BOSE	1	1,4 %
B&B HOTELS	5	1,4 %
ACERGY France	1	1,4 %
BNP PARIBAS	4	1,3 %
ASSYSTEM	2	1,3 %
SYMRISE	1	1,2 %
BPCE	6	1,1 %
CARDINAL CAMPUS	1	1,0 %

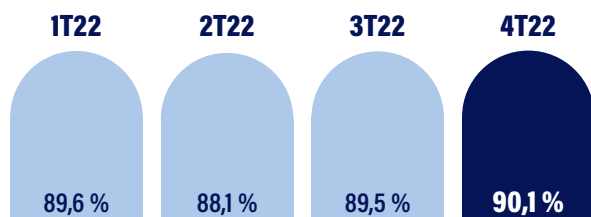
	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers <sup>(1)</sup>
SUEZ	1	1,0 %
ORANGE	2	1,0 %
BOUYGUES	3	0,9 %
MACSF	2	0,9 %
HAGV HAUSARZTLICHE	1	0,9 %
LASSERI SCETBON & ASSOCIÉS	1	0,9 %
CARREFOUR	4	0,8 %
COVEA	9	0,8 %
THALES	1	0,8 %
REGUS	2	0,7 %
XIONG HAI	1	0,7 %
VERSORGUNGSWERKE DER ZAHNÄRZTEKAMMER NORDRHEIN	1	0,6 %
C&A	1	0,6 %
<b>TOTAL</b>	<b>157</b>	<b>52,9 %</b>

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

## 1.4 Gestion locative et immobilière

### 1.4.1 Taux d'occupation financier

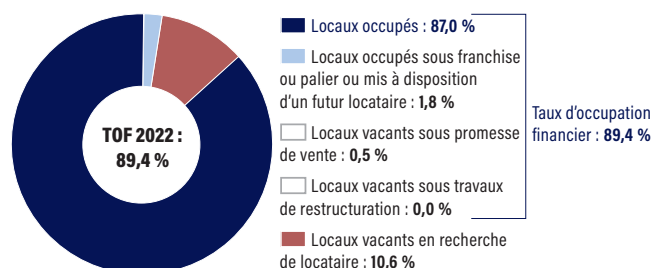
Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> moyen du patrimoine détenu par EFIMMO 1 s'établit à 89,4 % au titre de l'exercice 2022 contre 90,0 % l'année précédente. Plus précisément, le taux d'occupation financier s'est amélioré tout au long de l'exercice 2022 passant d'un point bas de 88,1 % au 2<sup>ème</sup> trimestre à 90,1 % au 4<sup>ème</sup> trimestre grâce aux nombreuses actions engagées par les équipes de gestion.



Au 31 décembre 2022, dix actifs pèsent 61,3 % de la vacance financière de l'exercice et parmi les plus significatifs, l'immeuble Le Ravel à Guyancourt (92), l'immeuble Terrasse Bellini à Puteaux-La Défense (92), Kupka à Puteaux-La Défense (92) et Villa-Lourcine à Paris (75) concentrent respectivement 13,8 %, 12,2 %, 7,9 % et 5,9 % de la vacance financière de l'exercice 2022.

La vacance financière de 10,6 % correspond à un manque à gagner locatif de 12 301 272 € 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 « transparisation » 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 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.

### 1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	11	8 298 m <sup>2</sup>	2 143 242 €	1 790 123 €
Relocations	58	26 281 m <sup>2</sup>	6 020 396 €	5 992 650 €
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>34 578 m<sup>2</sup></b>	<b>8 163 638 €</b>	<b>7 782 773 €</b>
Locations	7	3 036 m <sup>2</sup>	-	476 053 €

En 2022, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 65 locaux portant sur 29 317 m<sup>2</sup> (dont 27 185 m<sup>2</sup> de bureaux) ainsi que 508 emplacements de stationnement et en renouvelant 11 baux. L'ensemble de ces opérations ont pu faire légèrement progresser le montant des revenus locatifs de +1,2 % par rapport à la situation locative précédente.

Les actions menées par les équipes de gestion concernant les relocations au cours de l'exercice 2022 ont entraîné au global une baisse de -0,5 % par rapport aux anciens loyers. Parmi les 58 relocations réalisées au cours de l'exercice 2022, ci-après les plus significatives :

- place Verrazzano - Lyon (69) : Quatre relocations représentant une surface totale de 5 333 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel total de 1 047 K€ HT HC (le loyer précédent était de 1 028 K€), soit une hausse de +2 % par rapport au loyer précédent. Une de ces relocations a permis de sécuriser le locataire sur une nouvelle période ferme de 6 ans ;
- terrasse Bellini - Puteaux (92) : Deux relocations représentant une surface totale de 4 897 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel total de 1 807 K€ HT HC correspondant à la valeur locative de marché (le loyer précédent était de 2 104 K€), soit une baisse de -14 % par rapport au loyer précédent. Ces relocations permettent de sécuriser deux acteurs de l'enseignement supérieur sur des périodes fermes de 6 ans ;

- place Wicklow - Montigny-le-Bretonneux (78) : Relocation de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 422 K€ HT HC (le loyer précédent était de 405 K€), soit une hausse de +4 % par rapport au loyer précédent ;
- boulevard de la Liberté - Lille (59) : Deux relocations représentant une surface totale de 1 596 m<sup>2</sup> à un loyer annuel total de 315 K€ HT HC (le loyer précédent était de 295 K€), soit une hausse de +7 % par rapport au loyer précédent. Une de ces relocations a permis de sécuriser le locataire sur une période ferme de 6 ans ;
- rue Jean Briaud - Merignac (33) : Relocation de 1 374 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 179 K€ HT HC (le loyer précédent était de 169 K€), soit une hausse de +6 % par rapport au loyer précédent ;
- chemin de la Poterne - Grenoble (38) : Relocation de 1 177 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 129 K€ HT HC (le loyer précédent était de 130 K€), soit une baisse de -1 % par rapport au loyer précédent ;
- avenue de la Gare - Sceaux (92) : Relocation de 748 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 151 K€ HT HC (le loyer précédent était de 169 K€), soit une baisse de -11 % par rapport au loyer précédent ;
- avenue de Hurepoix - Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : Relocation d'un local commercial de 557 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 130 K€ HT HC (le loyer précédent était de 125 K€), soit une hausse de +4 % par rapport au loyer précédent ;

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

2

3

4

5

6

7

- rue Anatole France - Levallois-Perret (92) : Relocation de 552 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 229 K€ HT HC (le loyer précédent était de 158 K€), soit une hausse de +45 % par rapport au loyer précédent ;
- rue Cabanis - Paris (75) : Relocation de 504 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 159 K€ HT HC (le loyer précédent était de 107 K€), soit une hausse de +48 % par rapport au loyer précédent ;
- boulevard Brune - Paris (75) : Relocation de 270 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 127 K€ HT HC (le loyer précédent était de 95 K€), soit une hausse de +34 % par rapport au loyer précédent ;
- boulevard Pereire - Paris (75) : Relocation de 263 m<sup>2</sup> de bureaux à un loyer annuel de 132 K€ HT HC (le loyer précédent était de 104 K€), soit une hausse de +27 % par rapport au loyer précédent.

Côté location, sept opérations ont été réalisées au cours de l'exercice pour un montant total de loyer de 476 K€ HT dont deux concernent la prise à bail de surfaces de bureaux vacantes sur l'immeuble rue Marco Polo à Labège (31) suite à l'achèvement d'une restructuration complète de l'immeuble.

Quant aux renouvellements, ils génèrent une baisse des revenus locatifs de -16,5 % par rapport aux anciens loyers. Parmi les 11 renouvellements réalisés au cours de l'exercice 2022, ci-après les principales variations :

- rue Mozart - Clichy (92) : Renouvellement d'un bail de 4 239 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 1 185 K€ HT HC correspondant à la valeur locative de marché (le loyer précédent était de 1 509 K€), soit une baisse de -21 % par rapport au loyer précédent (ayant profité d'une indexation sur neuf ans) ;
- avenue du Maréchal Juin - Pessac (33) : Deux renouvellements de baux de 620 m<sup>2</sup> et 805 m<sup>2</sup> à un loyer annuel total de 195 K€ HT HC (le loyer précédent était de 185 K€), soit une hausse de +5 % par rapport aux anciens loyers ;
- Bastiaanpoort - Delft (Pays-Bas) : Renouvellement d'un bail de 244 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 80 K€ HT HC correspondant à la valeur de marché (le loyer précédent était de 109 K€), soit une baisse de -27 %.

Durant l'exercice, quatre locaux commerciaux et deux surfaces de bureaux 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 place Verrazzano - Lyon (69)  
Locataires principaux : SQLI & Exakis Nelite

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

1

2

3

4

5

6

7

## 1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés<sup>(1)</sup> sur l'exercice 2022 s'établissent à 85 910 859 € HT HC contre 88 519 030 € HT HC en 2021.

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 2022 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 99,1% à la date de rédaction du présent document<sup>(2)</sup>.

## 1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2022, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucune procédure contentieuse significative n'est à signaler.

Une provision pour risque de 150 000 € constituée au 31 décembre 2021 a été intégralement reprise au 31 décembre 2022 :

- 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 entendait conserver ladite indemnité. Une procédure contentieuse a été initiée à l'encontre du vendeur et une provision pour risque était comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2021. Le jugement rendu le 24 mars 2022 condamne le vendeur à restituer l'indemnité d'immobilisation. La provision a été intégralement reprise suite à la restitution des fonds.

Concernant la tentative de fraude externe sur un paiement d'un montant de 1 156 K€ dont EFIMMO 1 a fait l'objet en 2021, 758 K€ ont d'ores et déjà été récupérés. La procédure de récupération du solde suit son cours. Aucune provision n'a été comptabilisée.

## 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 2022, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

<b>Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2021</b>	<b>667 340 €</b>
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2022	-86 537 €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-633 641 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2022	+713 433 €
<b>= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>660 595 €</b>

Les principaux travaux effectués ou engagés en 2022 au titre des gros entretiens ont concerné le ravalement de la façade de l'immeuble situé rue de la Liberté à Lille (59) pour 76 K€.

À noter que la reprise de provision de 634 K€ correspond aux travaux de gros entretiens initialement prévus en 2022 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 3 598 K€ ont concerné principalement :

- centre commercial La Louvière - Houdeng (Belgique) - 1 013 K€ : Réaménagement des espaces extérieurs, voirie et parking ;
- rue des 4 Chapeaux - Lyon (69) - 894 K€ : Remplacement du système de climatisation-ventilation-chauffage de l'immeuble ;
- place Verrazzano - Lyon (69) - 389 K€ : Réaménagement de locaux vacants et remplacement d'équipements techniques vétustes et énergivores ;
- rue Cabanis - Paris (75) - 225 K€ : Participations aux travaux d'aménagement liés à plusieurs commercialisations ;
- boulevard de la Solidarité - Metz (57) - 189 K€ : Aménagement et mise en conformité des parties communes.

Les immobilisations de création s'élèvent à 3 687 K€ et concernent principalement :

- terrasse Bellini - Puteaux/La Défense (92) - 2 477 K€ : Densification et transformation des surfaces de bureaux en « Etablissement Recevant du Public » dédié à la formation et remplacement des installations techniques vétustes et énergivores dans le cadre de la certification environnementale *BREEAM* du projet ;
- rue Marco Polo - Labège (31) - 384 K€ : Travaux d'aménagement de l'immeuble (dont installation de bornes de recharge véhicules électriques) en accompagnement de la certification environnementale *BREEAM New Construction* ;
- rue d'Alsace Lorraine - Toulouse (31) - 212 K€ : Réfection des menuiseries visant à améliorer le performance énergétique de l'immeuble ;
- place Verrazzano - Lyon (69) - 173 K€ : Travaux d'amélioration divers dont création d'un local à vélos et installation de bornes de recharge véhicules électriques.

(1) Dont loyers encaissés en quote-part de détention par les participations indirectes contrôlées  
(2) Au 30/03/2023.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

2

3

## 1.5 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

4

### 1.5.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, EFIMMO 1 a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

#### Objectifs ESG

EFIMMO 1 poursuit un objectif d'investissement durable avec un minimum de 80 % de ses investissements dans des actifs qui poursuivent au moins deux des objectifs environnementaux ci-dessous :

##### Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025 ;

##### OU

##### Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025 ;

##### ET

##### Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET<sup>(1)</sup> au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

**Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.** Le détail du suivi annuel de cette démarche est indiqué dans l'annexe SFDR page 95.

#### Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.

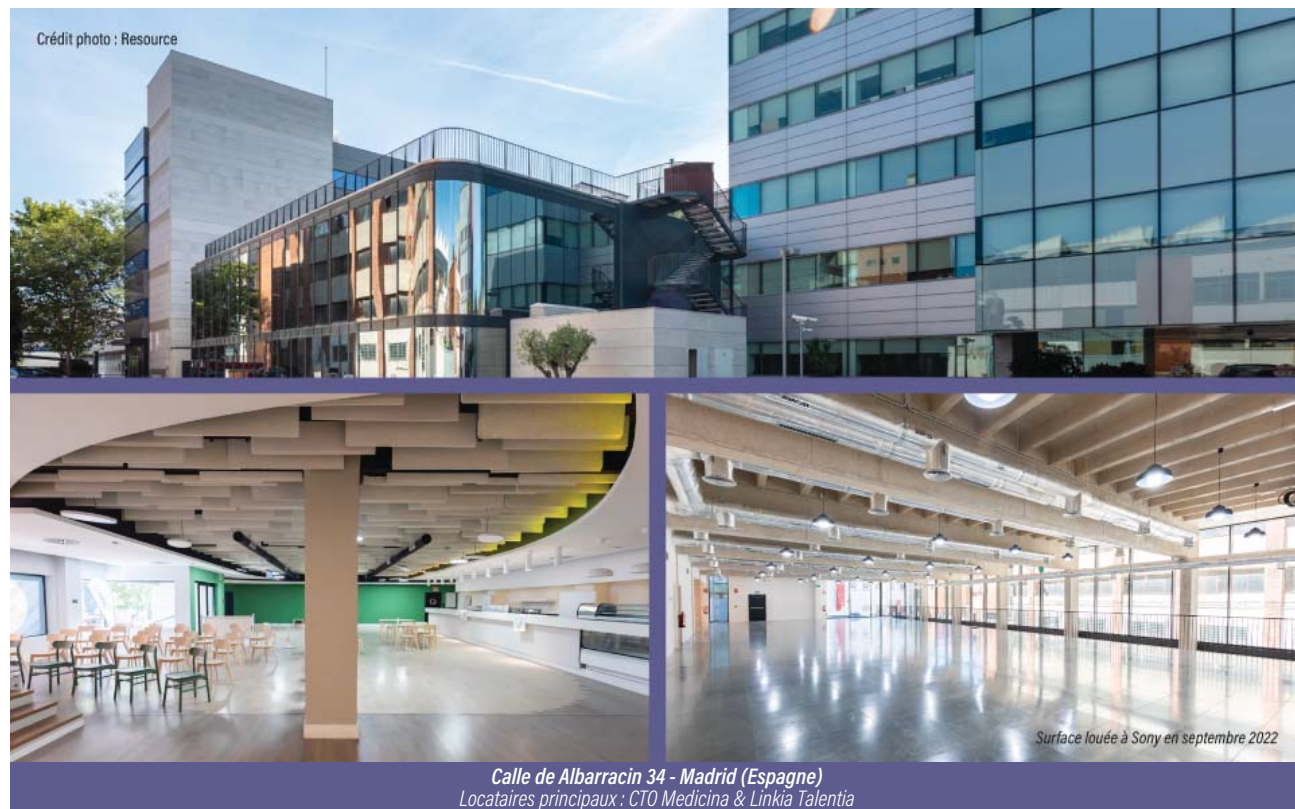
##### des actifs :

- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
- Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
- Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

##### des collaborateurs :

- Formés en continu aux sujets ESG
- Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

100%



(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence entre 2010 et 2019.

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

1

2

3

4

5

6

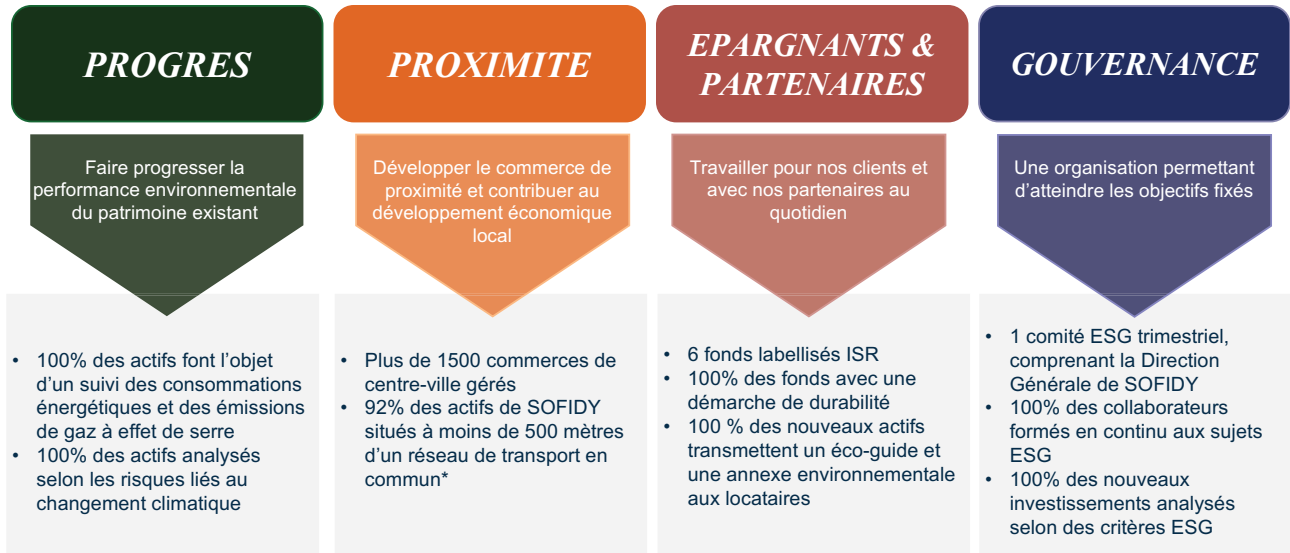
7

## 1.5.2 Démarche ESG de SOFIDY

### Piliers de la démarche ESG de SOFIDY

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 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.

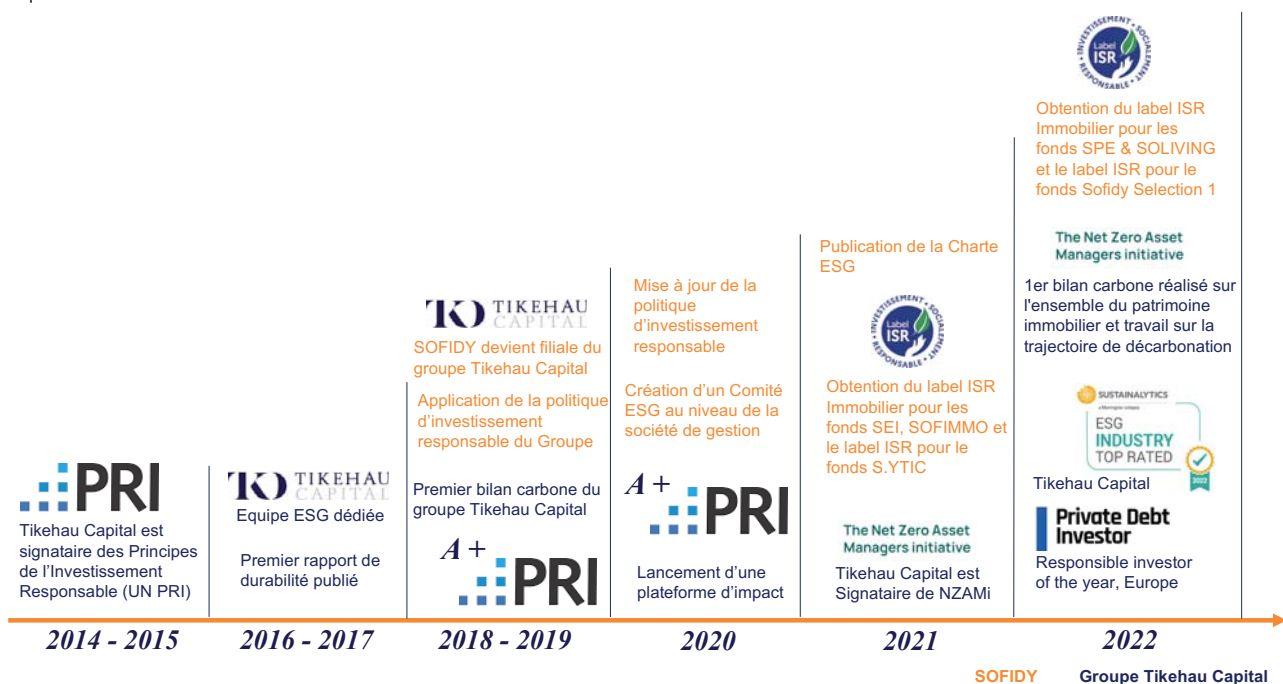
Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



(\* ) % calculé à partir de 500 actifs prioritaires qui représentent 69 % du patrimoine de SOFIDY.

### Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.



1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

2

3

4

5

6

7

## Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2020, Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.

SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.

SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.

SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.

SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.



## 1.5.3 Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. EFIMMO 1 a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

### Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations qu'elle gère, et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un premier bilan carbone a été réalisé en 2022.

En 2022, les équipes de gestion ont travaillé en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique, pour obtenir des mandats de collecte de données de consommation pour les surfaces gérées et les surfaces non gérées directement par le fonds. 100 % des actifs d'EFIMMO 1 sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuivra en 2023 dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

### Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

EFIMMO 1 agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. SOFIDY travaille depuis 2020 avec CBRE (anciennement Green Soluce), cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'actions de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. Ainsi, des audits énergétiques ont été réalisés en 2022, sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, centres commerciaux...).

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...);
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

D'ici 2025, EFIMMO 1 prévoit également une progression dans l'utilisation de sources d'énergies respectueuses de l'environnement, en mettant en place un contrat cadre d'électricité verte sur les surfaces que le fonds gère directement. Ce dispositif vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre associées, en réduisant les consommations d'énergies fossiles dans le portefeuille.



# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

1

2

3

4

5

6

7

## Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds. Pour cela, EFIMMO 1 utilise l'outil *Bat'adapt/R4RE<sup>(1)</sup>* qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier d'EFIMMO 1.

Les risques climatiques qui sont pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau) ;
- Vagues de chaleur ;
- Submersions marines.

## Préserver la biodiversité sur et autour des sites

EFIMMO 1 prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, EFIMMO 1 artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

En 2023, SOFIDY a pour objectif de publier une charte biodiversité. Cette charte permettra de définir les grands objectifs de la société de gestion sur cette thématique, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ensuite, des plans d'actions seront déployés sur les actifs d'EFIMMO 1, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

## Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

EFIMMO 1 incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

Trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup> :

	Indicateurs de suivi <sup>(2)</sup>	2022
	Intensité énergétique en kWhEF/m <sup>2</sup> , sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	157 kWhEF/m <sup>2</sup>
Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds		Prévu pour 2023
Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés		Prévu pour 2023

Le détail de la méthode de calcul des indicateurs est indiqué dans l'annexe SFDR page 95.



Rue Marco Polo - Labège (31)  
Locataire principal : Pictarine

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.  
(2) Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

2

3

4

5

6

7

## 1.5.4 Proximité - Contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, EFIMMO 1 finance l'économie réelle.

### Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage tertiaire, EFIMMO 1 contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des bureaux qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

### Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

EFIMMO 1 s'attache à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant le fonds.

De plus, EFIMMO 1 est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées à l'investissement.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs d'EFIMMO 1.

## 1.5.5 Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement EFIMMO 1, attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes <sup>(1)</sup> dans le cadre de sa démarche ESG.

### Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de 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 d'EFIMMO 1.

SOFIDY s'engage à reverser 1 € pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement. Dans ce cadre, SOFIDY a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, et a financé l'achat d'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 locataires

EFIMMO 1 a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, EFIMMO 1 intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux 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 locataires 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.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

### Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. 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.

35 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte distributeur responsable.

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs ...

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

1

2

3

4

5

6

7

## Engagement des prestataires

SOFIDY a établi également une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, EFIMMO 1 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 intégrant des critères ESG.

Par ailleurs, SOFIDY a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs. Ainsi, SOFIDY s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- Une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- À renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- Ou encore à permettre un travail conjoint de locataires, du syndicat et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible sous :

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>



## 1.5.6 Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

### Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé son propre comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société ;
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2022, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :

- Les armes controversées ;
- La prostitution et la pornographie ;
- Le charbon thermique ;
- Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif.
- 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 l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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 des portefeuilles 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

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

2

3

4

5

6

7

## Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs seront formés à la fresque du climat d'ici 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

## Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs d'EFIMMO 1 font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la Société de Gestion, intégrant les risques de durabilité ;
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilités définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR ;

- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

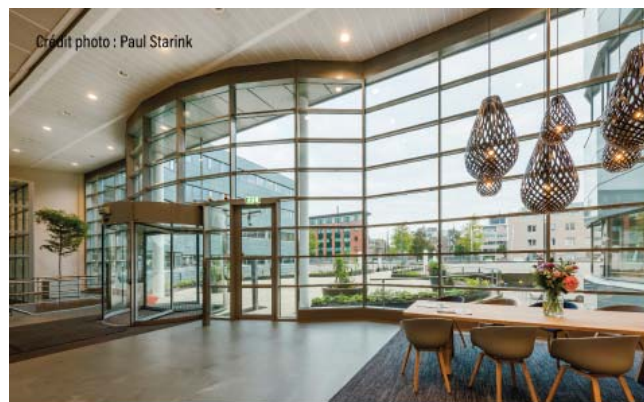
Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

## Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

EFIMMO 1 utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie qu'EFIMMO 1 s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité<sup>(1)</sup>, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. EFIMMO 1 reporte également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne<sup>(2)</sup>. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par EFIMMO 1 travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.



Credit photo : Paul Starink



Wisselwerking 58, Square 58 - Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)  
Locataire principal : ABN AMRO

(1) La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

(2) La taxonomie européenne est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques.

## 1.6 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2022 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 2022 à 9,53 €, en recul de 8,5 %. Cette baisse s'explique par une baisse des revenus compte tenu de l'effet conjugué du départ de plusieurs locataires en début d'année, de la vente d'actifs occupés dont les fonds n'ont pas encore été réinvestis et par des relocations conclues en 2022 mais s'accompagnant de mesures d'accompagnement pour les locataires et qui ne produiront leurs effets qu'en 2023.

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 9,63 € en 2022.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	16,16	98,2 %	15,39	88,3 %	14,25	96,2 %	13,05	93,9 %	12,25	95,0 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,30	1,8 %	2,04	11,7 %	0,57	3,8 %	0,85	6,1 %	0,65	5,0 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,46</b>	<b>100,0 %</b>	<b>17,43</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14,81</b>	<b>100,0 %</b>	<b>13,90</b>	<b>100,0 %</b>	<b>12,90</b>	<b>100,0 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,59	9,7 %	1,53	8,8 %	1,47	9,9 %	1,37	9,8 %	1,23	9,6 %
Autres frais de gestion	0,74	4,5 %	0,80	4,6 %	0,68	4,6 %	0,51	3,7 %	0,42	3,3 %
Charges locatives non récupérées	0,89	5,4 %	0,69	4,0 %	0,50	3,4 %	0,99	7,1 %	1,17	9,1 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,22</b>	<b>19,6 %</b>	<b>3,03</b>	<b>17,4 %</b>	<b>2,65</b>	<b>17,9 %</b>	<b>2,87</b>	<b>20,7 %</b>	<b>2,83</b>	<b>21,9 %</b>
Charges financières	1,04	6,3 %	2,29	13,2 %	0,70	4,8 %	0,60	4,3 %	0,51	4,0 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions	0,37	2,2 %	0,45	2,6 %	0,20	1,3 %	0,00	0,0 %	0,02	0,2 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,41</b>	<b>8,5 %</b>	<b>2,74</b>	<b>15,7 %</b>	<b>0,90</b>	<b>6,1 %</b>	<b>0,60</b>	<b>4,3 %</b>	<b>0,53</b>	<b>4,1 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,62</b>	<b>28,1 %</b>	<b>5,77</b>	<b>33,1 %</b>	<b>3,56</b>	<b>24,0 %</b>	<b>3,48</b>	<b>25,0 %</b>	<b>3,37</b>	<b>26,1 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT <sup>(1)</sup></b>	<b>11,83</b>	<b>71,9 %</b>	<b>11,66</b>	<b>66,9 %</b>	<b>11,25</b>	<b>76,0 %</b>	<b>10,43</b>	<b>75,0 %</b>	<b>9,53</b>	<b>73,9 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (POUR INFORMATION)</b>	<b>12,04</b>	<b>73,2 %</b>	<b>11,85</b>	<b>67,3 %</b>	<b>11,40</b>	<b>77,0 %</b>	<b>10,61</b>	<b>76,3 %</b>	<b>9,63</b>	<b>74,6 %</b>
<b>dont :</b>										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	11,64	70,7 %	11,64	66,8 %	10,56	71,3 %	11,28	81,1 %	9,72	75,4 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire <sup>(2)</sup> et prélèvements sociaux <sup>(3)</sup>	11,55	70,2 %	11,51	66,0 %	10,42	70,4 %	11,23	80,8 %	9,67	75,0 %
<b>VARIATION REPORT À NOUVEAU</b>	<b>0,19</b>		<b>0,02</b>		<b>0,69</b>		<b>-0,85</b>		<b>-0,19</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION <sup>(4)(5)</sup></b>	<b>1,63</b>		<b>1,56</b>		<b>1,48</b>		<b>2,28</b>		<b>1,49</b>	
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION <sup>(5)(6)</sup></b>	<b>1,82</b>		<b>1,58</b>		<b>2,13</b>		<b>1,49</b>		<b>1,32</b>	

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

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

(3) Hors distribution exceptionnelle.

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice.

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

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

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## RÉSULTATS FINANCIERS

2

### 1.6.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

ANNÉE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES <sup>(1)</sup> [dont commissions de la Société de Gestion]		POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITÉ DE L'IMPACT DU RECOURS AU CRÉDIT <sup>(2)</sup>
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 %
2022	91 724 444 €	25 189 183 €	[9 241 674 €]	27,46 %	23,01 %

(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

4

5

6

### 1.6.3 Résultats financiers transparisés

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER</b>			
Loyers	75 800 791 €	16 242 016 €	92 042 807 €
Charges non récupérables	-8 457 142 €	-334 597 €	-8 791 739 €
Travaux non récupérables et gros entretien	-100 239 €	0 €	-100 239 €
Impact des douteux	-245 238 €	-11 309 €	-256 547 €
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>66 998 172 €</b>	<b>15 896 110 €</b>	<b>82 894 283 €</b>
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			
Commission de gestion de la SGP	-9 241 674 €	-99 314 €	-9 340 988 €
Autres charges d'exploitation	-5 002 188 €	-1 773 141 €	-6 775 328 €
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-14 243 862 €</b>	<b>-1 872 454 €</b>	<b>-16 116 316 €</b>
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER</b>			
Intérêts des emprunts	-3 619 092 €	-2 326 908 €	-5 946 000 €
Autres charges financières	-226 345 €	-203 063 €	-429 408 €
Produits financiers	4 217 456 €	67 557 €	4 285 014 €
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>372 020 €</b>	<b>-2 462 414 €</b>	<b>-2 090 394 €</b>
<b>COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
Résultat exceptionnel	-203 €	56 739 €	56 536 €
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-203 €</b>	<b>56 739 €</b>	<b>56 536 €</b>
<b>RÉSULTAT TRANSPARISÉ</b>	<b>53 126 127 €</b>	<b>11 617 981 €</b>	<b>64 744 108 €</b>
<b>DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES FILIALES</b>			<b>6 645 691 €</b>
<b>RÉSULTAT DE LA SCPI</b>			<b>71 389 800 €</b>
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022			9,53 €

7

### 1.6.4 Évolution du taux de distribution et du prix de la part

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT <sup>(2)</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION NET <sup>(3)</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	230,00 €	11,64 €	5,15 %	5,06 %	1,82 €
2019	230,00 €	11,64 €	5,15 %	5,06 %	1,58 €
2020	237,00 €	11,38 €	4,86 %	4,80 %	2,13 €
2021	237,00 €	11,38 €	4,91 %	4,80 %	1,49 €
2022	237,00 €	11,36 €	4,98 %	4,79 %	1,32 €

(1) Prix payé par le souscripteur au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

## Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

RÉSULTATS FINANCIERS

1

2

3

4

5

6

7

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 11,36 € par part ayant pleine jouissance. Il procure un taux de rentabilité de 4,98 % brut de fiscalité <sup>(2)</sup> et 4,79 % net de fiscalité <sup>(3)</sup>. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et d'un acompte exceptionnel détaillés ci-contre :

	2021	2022	Date paiement
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,64 €	2,40 €	Fin avril N
Acompte 2 <sup>e</sup> trimestre	2,64 €	2,40 €	Fin juillet N
Acompte 3 <sup>e</sup> trimestre	2,64 €	2,40 €	Fin octobre N
Acompte 4 <sup>e</sup> trimestre	3,36 €	2,52 €	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel <sup>(1)</sup>	0,10 €	1,64 €	
<b>DIVIDENDE ANNUEL PAR PART</b>	<b>11,38 €</b>	<b>11,36 €</b>	
<b>TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ <sup>(2)</sup></b>	<b>4,91 %</b>	<b>4,98 %</b>	
<b>TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE <sup>(3)</sup></b>	<b>4,80 %</b>	<b>4,79 %</b>	

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

(2) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

(3) Dividende au titre de l'année N avant prélèvement obligatoire et après autre fiscalité immobilière (sur revenus financiers étrangers et sur plus-values) payée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

## 1.6.5 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 2022 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 <sup>o</sup> : 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	202					635
Montant total des factures concernées (TTC)	1 640 045	82 484	17 171	-69 555	362 863	392 963
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	1,94 %	0,10 %	0,02 %	-0,08 %	0,43 %	0,47 %
(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						

#### FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2 <sup>o</sup> : 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					958
Montant total des factures concernées (TTC)	0	549 856	333 801	372 235	6 276 726	7 532 618
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,48 %	0,29 %	0,33 %	5,53 %	6,64 %
(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 « Loyers encaissés et recouvrement » pour plus d'informations (cf. page 29).

1

## Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

## RÉSULTATS FINANCIERS

2

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2021 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2022 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	1 707 630 782	202 862 530	1 910 493 312
Cessions d'immeubles <sup>(3)</sup>	124 654 119	45 056 803	169 710 922
Plus / moins-values sur cession d'immeubles	34 917 073	16 756 270	51 673 343
Emprunts	217 907 077	2 945 379	220 852 456
Prélèvements sur primes d'émission <sup>(4)</sup>	-348 038 346	-41 756 960	-389 795 306
Investissements immobiliers patrimoine direct	-1 400 052 808	-142 010 960	-1 542 063 768
Investissements immobiliers indirects	-200 195 482	-120 556 853	-320 752 335
Dépôts et cautionnements	266 606	47 399	314 005
Divers <sup>(5)</sup>	-28 908 400	-15 931 674	-44 840 073
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>108 180 621</b>	<b>-52 588 065</b>	<b>55 592 556</b>

(1) Depuis l'origine de la Société.

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

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

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

(5) Le flux de l'exercice intègre les distributions prélevées sur la réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'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.

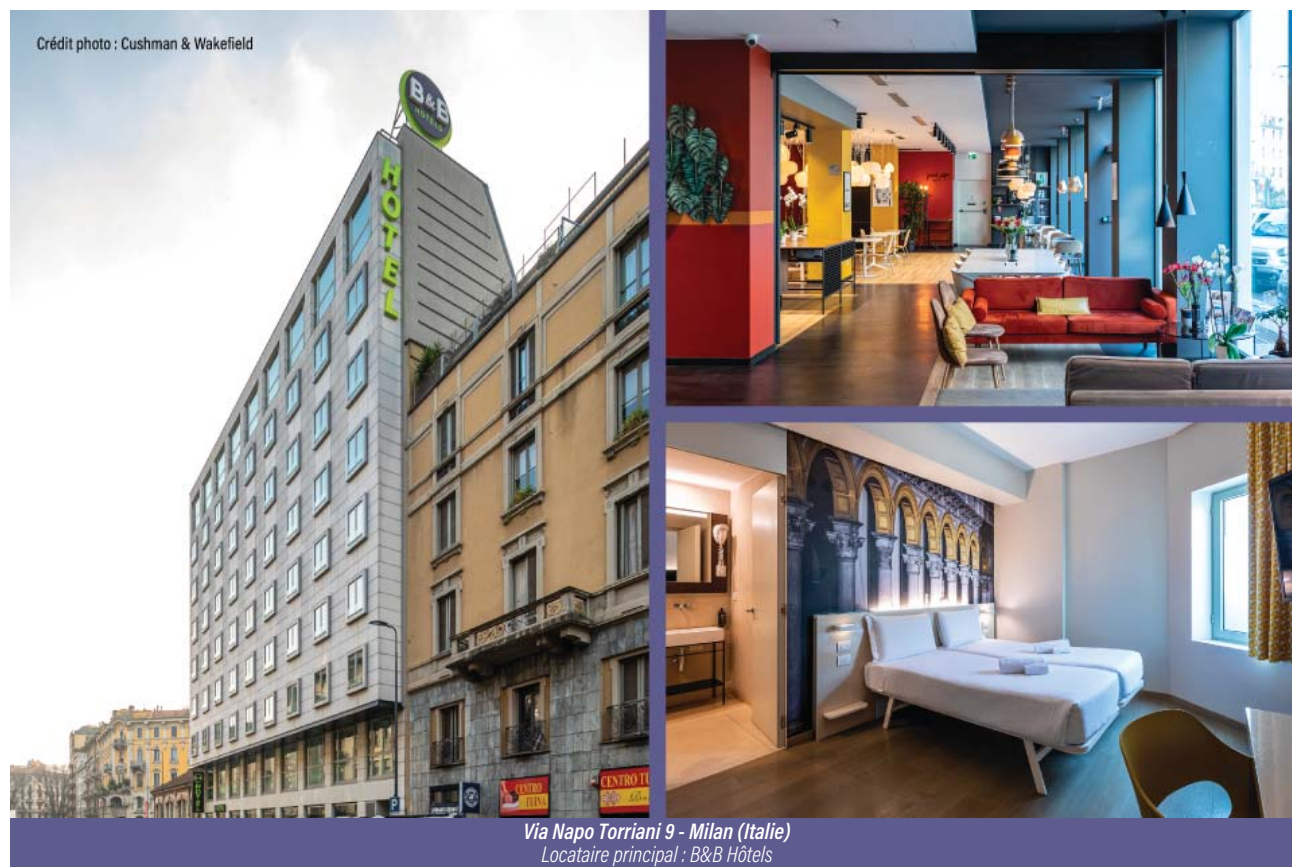
3

4

5

6

7





## Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

RÉSULTATS FINANCIERS

1

2

3

4

5

6

7

## 1.6.6 Tableau de flux de trésorerie

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

En Euros	2021	2022
Résultat de l'exercice	70 415 865	71 389 800
Dotations nettes aux provisions	-728 715	-565 244
Capacité d'autofinancement	69 687 150	70 824 556
Variation du besoin en fond de roulement	-2 963 833	-5 273 221
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>66 723 317</b>	<b>65 551 335</b>
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-41 823 585	-149 812 407
Acquisitions indirectes <sup>(1)</sup>	-48 708 022	-172 383 635
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	19 352 436	58 820 535
Autres variations d'immobilisations	42 887 775	49 107 626
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-28 291 395</b>	<b>-214 267 881</b>
Collecte nette	159 911 861	194 715 692
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-19 239 883	-23 302 935
Dividendes versés au cours de l'exercice	-70 948 260	-89 230 427
Nouveaux emprunts contractés <sup>(2)</sup>	11 250 000	27 300 000
Remboursements d'emprunts	-23 194 503	-24 444 501
Variations des dépôts de garantie	-1 133 241	-31 358
Autres variations financières	-73 827	89 880
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS</b>	<b>56 572 148</b>	<b>85 096 352</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>95 004 069</b>	<b>-63 620 194</b>
Trésorerie d'ouverture	67 222 128	162 226 197
Trésorerie disponible en fin de période	162 226 197	98 606 003
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>95 004 069</b>	<b>-63 620 194</b>

(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.



Crédit photo : BNP Paribas

20 Vauxhall Bridge Road - Londres (Royaume-Uni)

Locataire principal : Penguin Random House (Groupe Bertelsmann)

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

2

## 1.7 Expertises et valeur de la société

3

### 1.7.1 Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 1 842,2 M€ au 31 décembre 2022 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 1 435,6 M€, soit 77,9 % 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<sup>(1)</sup> pour un montant de 337,1 M€ (quote-part d'EFIMMO 1 de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 18,3 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées<sup>(1)</sup> pour un montant de 69,6 M€, soit 3,8 % de la valeur totale du patrimoine.

Le patrimoine immobilier de la Société<sup>(2)</sup> 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 2022, 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 2,7 % de la valeur totale des actifs immobiliers).

Au 31 décembre 2022, la valorisation du patrimoine ressort en baisse limitée de -1,0 % à périmètre constant, ce qui au regard du contexte économique actuel, témoigne de la résilience du patrimoine d'EFIMMO 1 et d'une diversification réussie. Les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'une première expertise en 2022 affichent quant à eux une revalorisation de +0,1 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées<sup>(1)</sup> sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de + 8,1 % en moyenne sur un an.

4

5

6

7

### 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 2022 ;
- **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	1 313 538 645	1 435 563 800	1 435 563 800
Montant des droits et frais d'acquisitions	101 484 015		106 103 625
Amortissements	-101 484 015		
Provision pour grosses réparations	-660 595		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 312 878 050</b>	<b>1 435 563 800</b>	<b>1 541 667 425</b>
Agencements	35 289 821		
Amortissements	0		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>35 289 821</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	17 320 090		
Immobilisations financières dont participations contrôlées	321 185 795	313 822 052	320 081 046
Liquidités nettes à investir	-154 635 590	-154 635 590	-154 635 590
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>183 870 294</b>	<b>159 186 461</b>	<b>165 445 456</b>
Commission de souscription	212 731 581		189 679 209
Amortissements	-212 731 581		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>189 679 209</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>1 532 038 165</b>	<b>1 594 750 261</b>	<b>1 896 792 090</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2022	8 069 981	8 069 981	8 069 981
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2023 du solde du dividende 2022	189,84	197,62	235,04

En Euros	31/12/2021	31/12/2022	Variation 2022 / 2021
	Valeurs après distribution en 2023 du solde du dividende 2022		
Valeur comptable / part	188,67	189,84	0,62 %
Valeur de réalisation / part	202,54	197,62	-2,43 %
Valeur de reconstitution / part	241,43	235,04	-2,65 %

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

## 1.8 Fiscalité

### 1.8.1 Fiscalité pour une part en pleine jouissance

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

En Euros	2022
Revenus fonciers bruts	13,53 €
Frais et charges déductibles	-5,38 €
Intérêts d'emprunts	-0,50 €
<b>REVENUS FONCIERS NETS</b>	<b>7,65 €</b>
dont revenus fonciers de source française	6,19 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	1,46 €
<b>PRODUIT FINANCIERS</b>	<b>0,83 €</b>
Rappel dividende ordinaire versé	9,72 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) <sup>(1)</sup>	1,64 €

(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 : 10,88 €

Pour une personne physique assujettie à l'impôt sur la fortune immobilière :

	Valeur IFI indicative <sup>(2)</sup>
Pour les résidents fiscaux français	194,98 €
Pour les non-résidents fiscaux	153,81 €

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.



7 avenue Ingres - Paris (16<sup>ème</sup>)  
Locataire principal : Marvell Avocats

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

FISCALITÉ

2

## 1.8.2 Régime fiscal

3

Le détail des informations à jour relatives au régime fiscal est disponible sur la Note d'Information (chapitre « Fonctionnement de la Société ») de votre SCPI, consultable et téléchargeable sur le site internet de SOFIDY ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

4

### 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.

6

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, Espagne, Italie et Royaume-Uni). Ce mécanisme conduit à une fiscalité atténuée par rapport à une imposition directe des revenus de source française.

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.

7

## 1.9 Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne

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

### 1.9.1 Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

En outre, dans le cadre de son contrôle permanent, le Conseil de Surveillance peut à tout moment opérer des vérifications et contrôles, s'il les juge opportuns, et demander à la Société de Gestion de produire des analyses sur des sujets spécifiques.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

### 1.9.2 Contrôle interne

#### Objectifs

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

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

#### Environnement de contrôle

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

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 développé par la Société de Gestion.

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

L'Assemblée Générale du 8 juin 2022 a par ailleurs ratifié la nomination de Société Générale en qualité de dépositaire de votre SCPI. Les missions du dépositaire consistent notamment à veiller au suivi adéquat des flux de liquidité, à assurer la garde des actifs dans les conditions fixées par la réglementation et à assurer un contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion vis-à-vis de la réglementation et de la documentation de la SCPI.

#### Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'une politique de gestion des risques et de cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) ;
- d'un ensemble de procédures écrites référencées dans un registre des procédures de SOFIDY régulièrement mis à jour ;
- 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.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

2

3

4

5

6

7

La politique de gestion des risques de SOFIDY et les cartographies des risques (opérationnels, financiers, de conformité, de durabilité) permettent d'identifier les risques majeurs et d'évaluer régulièrement 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.

Le système d'information est constitué d'un outil majoritairement intégré et régulièrement contrôlé. Les anomalies éventuelles rapportées par les services sont analysées. Les restitutions et comptes-rendus sont 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 oeuvre de contrôles de 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> niveau et la permanence de la piste d'audit.



### 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 Investment Management 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 2022, 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 110 888 € en 2022.

Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2022.

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

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

1

2

3

4

5

6

7

## 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 23,9 équivalents temps plein en 2022.

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 19 478 313 € pour l'exercice 2022 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 188,7 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 49,2 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 50,8 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 469 848 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.



15 boulevard de l'Europe - Combs-la-Ville (77)  
Locataires principaux : Xiong Hai & Vingeanne Transports

## 1.11 Perspectives

Dans un contexte de remontée des taux et d'inflation, le marché immobilier entre dans un nouveau cycle en termes de valorisation d'une part et de recours potentiel à l'endettement d'autre part. La capacité de votre SCPI à investir en fonds propres lui donne un avantage concurrentiel pour saisir les opportunités à venir par rapport à des acteurs ayant besoin de recourir à l'endettement.

C'est dans cet environnement en mutation, que votre Société de Gestion mènera une politique d'investissement très sélective et recherchera avant tout la centralité au sein des métropoles dynamiques européennes. 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.

Aussi, votre Société de Gestion s'attachera, comme en 2022 à optimiser le taux d'occupation du patrimoine à travers une gestion immobilière réactive et des arbitrages ciblés.

Votre Société de Gestion continuera à engager des programmes de travaux visant à moderniser et à adapter le patrimoine existant à la demande des utilisateurs. Ces travaux permettront d'améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI et de créer durablement de la valeur.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion cherchera à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine d'EFIMMO 1 via une politique responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de la SCPI.

Forte d'une expérience de plus de 35 ans, votre Société de gestion mettra tout en oeuvre pour préserver la performance de votre épargne sur le long terme et maintenir un niveau de distribution élevé.

1

# Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2022

PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

2

3

4

5

6

7

## 1.12 Présentation des projets de résolutions extraordinaires

### Quatorzième résolution - augmentation du capital plafond

Au 31 décembre 2022, le capital nominal de la SCPI a atteint 1 226 637 112 €. Le montant du capital plafond est aujourd'hui fixé à 1 500 000 000 €.

La Société de Gestion, sur avis favorable du Conseil de Surveillance, soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification des articles 6 et 7 des statuts de la SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 1 500 000 000 € à 1 800 000 000 €. Cette augmentation du capital plafond vise notamment à :

- Satisfaire la demande des épargnants : les réseaux de collecte (Conseillers en gestion de patrimoine et compagnies d'assurance-vie) et la Société de Gestion témoignent d'une demande soutenue de la part de nouveaux épargnants mais également de la part des associés actuels qui souhaitent effectuer des souscriptions complémentaires et recommandent souvent à leur cercle proche la SCPI ;
- Poursuivre la diversification et la mutualisation du patrimoine pour plus de sécurité et pour être en capacité de saisir les opportunités dans le contexte de marché qui change : accroître la diversification et la mutualisation du patrimoine par typologie d'actif, par zone géographique et par locataire permet d'assurer davantage de sécurité sur le plan locatif et donc de sécuriser davantage encore les revenus et

les dividendes. Ceci permet en outre de favoriser les capacités d'adaptation du patrimoine face à l'évolution de la demande locative (demande des entreprises orientée vers des immeubles « éco-responsables » offrant des prestations qualitatives...) et, de manière générale, de pouvoir adapter le parc immobilier tertiaire aux bassins d'emploi structurels et dynamiques sur le territoire ;

- Consolider et favoriser la liquidité du marché des parts : le maintien de la variabilité du capital tend à consolider et entretenir la liquidité du marché des parts et la bonne tenue du prix de la part.

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

### Quinzième résolution - modification du tribunal compétent en cas de dissolution

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de remplacer dans l'article 36 des statuts la référence au "Tribunal de Grande Instance" par la nouvelle dénomination en vigueur, à savoir "Tribunal Judiciaire".

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

Crédit photo : Henderson Park



25-25A Fitzwilliam Place - Dublin (Irlande)  
Locataire principal : Glandore



# Rapport financier sur l'exercice 2022

# 2

<b>2.1</b>	<b>État du patrimoine</b>	<b>50</b>	<b>2.6</b>	<b>Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022</b>	<b>61</b>
<b>2.2</b>	<b>Tableau de variation des capitaux propres</b>	<b>51</b>	2.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	61
<b>2.3</b>	<b>Engagements hors bilan</b>	<b>51</b>	2.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés	61
<b>2.4</b>	<b>Compte de résultat de l'exercice</b>	<b>52</b>	2.6.3	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés	62
<b>2.5</b>	<b>Annexe</b>	<b>54</b>			
2.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	54			
2.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	54			
2.5.3	Informations relatives au compte de résultat	58			
2.5.4	Autres informations	60			

# Rapport financier sur l'exercice 2022

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### 2.1 État du patrimoine

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2022		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions	69 589		69 589	
Amortissements concessions	-60 345		-60 047	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 348 819 222	1 435 563 800	1 253 409 709	1 361 235 400
Immobilisations en cours			1 847 840	1 847 840
Immobilisations travaux en cours	17 320 090		12 782 374	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-660 595		-667 340	
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	144 955 813	128 893 688	84 365 016	85 909 908
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>1 510 443 774</b>	<b>1 564 457 488</b>	<b>1 351 747 141</b>	<b>1 448 993 148</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	60 906 384	69 604 767	57 462 538	60 950 335
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. contrôlées	114 890 137	114 890 137	58 367 929	58 367 929
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non contrôlées				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>175 796 522</b>	<b>184 494 904</b>	<b>115 830 466</b>	<b>119 318 263</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	433 460	433 460	365 140	365 140
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	7 733 235	7 733 235	4 709 807	4 709 807
Autres créances	35 007 036	35 007 036	28 486 563	28 486 563
Provisions pour dépréciation des créances	-1 722 428	-1 722 428	-2 131 224	-2 131 224
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	50 217 808	50 217 808	20 000 959	20 000 959
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	48 388 195	48 388 195	142 225 238	142 225 238
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>140 057 306</b>	<b>140 057 306</b>	<b>193 656 483</b>	<b>193 656 483</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges			-150 000	-150 000
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-233 071 412	-233 071 412	-230 089 071	-230 089 071
Dettes d'exploitation	-60 409 392	-60 409 392	-60 618 512	-60 618 512
Dettes diverses				
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-293 480 803</b>	<b>-293 480 803</b>	<b>-290 857 583</b>	<b>-290 857 583</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	36 818	36 818	1 324	1 324
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	815 452	815 452	53 816	53 816
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-778 634</b>	<b>-778 634</b>	<b>55 140</b>	<b>55 140</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 532 038 165</b>		<b>1 370 431 647</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 594 750 261</b>		<b>1 471 165 451</b>

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

1

2

3

4

5

6

7

## 2.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation 31/12/21	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/22
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	1 104 074 952		122 562 160	1 226 637 112
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	603 555 830		80 299 697	683 855 527
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-348 038 346		-41 756 959	-389 795 306
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-55 203		679 689	624 486
<i>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	<i>6 013 422</i>		<i>824 597</i>	<i>6 838 020</i>
<i>Immobilisations mises au rebut</i>	<i>-6 068 626</i>		<i>-144 908</i>	<i>-6 213 534</i>
RÉSERVES	36 973			36 973
REPORT À NOUVEAU	16 580 898	-5 723 457	1 205 273	12 062 714
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice N-1	70 415 865	-70 415 865		
Acomptes sur distribution	-76 139 322	76 139 322	-72 773 141	-72 773 141
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 370 431 647</b>	<b>0</b>	<b>161 606 518</b>	<b>1 532 038 165</b>

## 2.3 Engagements hors bilan

En Euros	2022 <sup>(1)</sup>	2021
Dettes garanties <sup>(2)</sup>	352 402 220	325 644 066
Engagements reçus sur les placements immobiliers <sup>(3)</sup>	32 192 668	16 380 000
Engagements donnés sur les placements immobiliers <sup>(4)</sup>	8 665 243	150 872 397
Engagements donnés sur les instruments financiers <sup>(5)</sup>	8 361 585	10 807 056

(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.

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

COMPTES DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

2

## 2.4 Compte de résultat de l'exercice

3

4

5

6

7

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/22	Exercice N-1, clos le 31/12/21
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	75 516 752	77 974 573
Charges facturées	21 737 786	22 965 246
Produits des participations contrôlées	14 178 198	7 661 217
Produits annexes	2 029 493	2 411 665
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 335 959	1 806 259
Reprises de provisions pour gros entretiens	720 178	735 050
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	9 102 587	2 735 121
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>124 620 954</b>	<b>116 289 131</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 737 786	22 965 246
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	5 945 327	4 311 821
Travaux de gros entretiens	100 239	36 475
Frais d'acquisitions	9 102 587	2 735 121
Dotations aux provisions pour gros entretiens	713 433	606 890
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	927 162	1 320 231
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	3 835 584	3 966 980
Autres charges immobilières	3 452 200	3 089 137
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>45 814 318</b>	<b>39 031 901</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>78 806 635</b>	<b>77 257 230</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges	150 000	122 610
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées		
Transfert de charges d'exploitation	24 849 222	19 706 097
Autres produits	13	13
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>24 999 235</b>	<b>19 828 720</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	9 241 674	9 239 687
Diverses charges d'exploitation	4 715 838	3 904 388
Commission de souscription	23 302 935	19 239 883
Dotations aux provisions d'exploitation	298	298
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	7 785
Dépréciations des titres de participations non contrôlées		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>37 260 745</b>	<b>32 392 040</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-12 261 510</b>	<b>-12 563 320</b>

## Rapport financier sur l'exercice 2022

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

## Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/22	Exercice N-1, clos le 31/12/21
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	3 717 928	3 222 431
Produits d'intérêts des comptes courants	944 171	2 400 926
Autres produits financiers	192 630	109 577
Reprises de dépréciations		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4 854 729</b>	<b>5 732 934</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants	9 852	5 933
Charges financières diverses	0	101 208
Dépréciations		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>9 852</b>	<b>107 141</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>4 844 877</b>	<b>5 625 793</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	7 297	107 032
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>7 297</b>	<b>107 032</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	7 499	10 870
Dotations aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>7 499</b>	<b>10 870</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-203</b>	<b>96 162</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>71 389 800</b>	<b>70 415 865</b>

1

2

3

4

5

6

7

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE

2

## 2.5 Annexe

3

### 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<sup>er</sup> 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 (évaluation sur pièces). 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 2022, les actifs acquis en décembre 2022 n'ont ainsi pas été expertisés et représentent 2,7 % 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 valeur de marché estimée déterminée à partir de leur actif net réévalué intégrant :

- la valeur vénale des immeubles locatifs détenus par la société déterminée sur la base des évaluations communiquées par un expert immobilier selon les mêmes méthodes que celles appliquées pour les actifs détenus en direct par la SCPI ;
- l'économie de droit en fonction de la situation des immeubles détenus ;
- la valeur nette des autres actifs et passif détenus.

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.

4

5

6

7

### 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	31/12/21	Entrées	Sorties	31/12/22
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	1 221 825 489	136 796 451	45 022 949	1 313 598 990
Agencements (des terrains et constructions locatives)	31 653 809	3 942 650	306 638	35 289 821
Immobilisations en cours	1 847 840	2 904 016	4 751 856	0
Immobilisations travaux en cours	12 782 374	11 809 128	7 271 412	17 320 090
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	142 732 945	168 939 789	51 826 783	259 845 950
Immobilisations financières non contrôlées	57 462 538	5 072 314	1 628 467	60 906 384
Fonds de roulement	365 140	149 957	81 638	433 460
<b>TOTAL</b>	<b>1 468 670 134</b>	<b>329 614 304</b>	<b>110 889 743</b>	<b>1 687 394 695</b>

#### Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 313 598 990 €) ;
- le coût des agencements non amortis (35 289 821 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (17 320 090 €).

# Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7

## Immobilisations financières

Elles sont constituées :

- des titres de participations contrôlées comme suit au 31 décembre 2022 :

En Euros	Au 31 décembre 2022						
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins valeurs latente	Créances sur participation	Résultat <sup>(1)</sup>	Capitaux propres <sup>(1)</sup>	Quote-part détenue
SCI SYREF 3 - Canopée à Guyancourt (78) et 24 QG à Suresnes (92)	22 870 420	27 755 679	4 885 259	3 000 000	2 084 671	52 664 215	40,00 %
SCI SYREF 5 - Helys à Suresnes (92)	12 331 850	7 908 501	-4 423 349	8 028 542	-976 641	31 792 308	27,69 %
SCI SYREF 6 - Wisselwerking 58, Square 58 à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)	11 251 969	8 065 885	-3 186 084	5 563 316	1 119 021	18 411 533	47,50 %
SCI SYREF 7 - Penguin, Bunhill Row et Grafton House à Londres (Royaume-Uni)	20 807 730	8 404 205	-12 403 525	25 378 000	-5 733 932	25 102 197	50,00 %
SCI SYREF 10 - Harcourt Street 76-78, 25-25A Fitzwilliam Place, Fleming's place et Talbot Street à Dublin (Irlande)	13 549 800	10 503 240	-3 046 560	20 426 450	-7 783 248	39 293 056	27,50 %
SCI SYREF 12 - Godesberger Allee 115-121 à Bonn (Allemagne)	24 855 644	23 337 804	-1 517 840	12 353 110	618 282	29 618 361	70,99 %
SCI SYREF 15 - Calle de Albarracin 34 à Madrid (Espagne)	67	4 127 880	4 127 813	10 890 055	451 765	10 076 906	33,00 %
SCI SYREF 17 - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf (Allemagne)	6 888 000	6 675 249	-212 751	7 306 000	-145 354	34 194 646	20,00 %
OPCI SOREFF 1 - Masséna à Paris et Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (33)	15 149 833	15 615 871	466 038	0	5 827 564	93 252 825	16,36 %
FIIS SOFIIS 2 - TRIO à Bruxelles (Belgique)	17 250 000	16 505 630	-744 370	21 376 588	n.d.	n.d.	75,00 %
SCI SYREF 4	500	-6 256	-6 756	6 000	-3 504	-12 512	50,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>144 955 813</b>	<b>128 893 688</b>	<b>-16 062 125</b>	<b>114 328 060</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	

(1) Pour 100 % des actifs.

- des titres de participations non contrôlées comme suit au 31 décembre 2022 :

En Euros	Au 31 décembre 2022					
	Valeur comptable	Valeur estimée <sup>(1)</sup>	Plus ou moins valeurs latente	Résultat <sup>(2)</sup>	Capitaux propres <sup>(2)</sup>	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate II	10 000 000	10 788 881	788 881	45 635 476	196 298 378	5,54 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	10 342 410	342 410	18 022 875	248 001 155	4,21 %
SCI New Time	5 572 910	5 767 172	194 261	4 535 863	91 494 025	5,44 %
European Logistics Fund	11 186 050	13 508 700	2 322 650	n.d.	n.d.	3,70 %
Blackstone Property Partners Europe	9 878 692	13 568 681	3 689 989	220 632 000	2 016 612 000	0,15 %
GreenOak Europe Core Plus Logistics	8 855 919	9 622 797	766 878	n.d.	n.d.	1,55 %
Niam Nordic Core-Plus III	5 412 813	6 006 126	593 313	8 408 611	149 269 818	3,80 %
<b>TOTAL</b>	<b>60 906 384</b>	<b>69 604 766</b>	<b>8 698 382</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées. / (2) Pour 100 % des actifs.

- d'intérêts courus rattachés aux créances sur participation des immobilisations financières contrôlées pour 562 077 € ;
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndicats de copropriété pour 433 460 €.

## État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/21	Dotations	Reprises	31/12/22
<b>AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Concessions	60 047	298		60 345
<b>PROVISIONS SUR CRÉANCES</b>				
Créances douteuses	2 131 224	927 162	1 335 959	1 722 428
<b>PROVISIONS</b>				
Pour risques et charges	150 000		150 000	0
Pour gros entretiens <sup>(1)</sup>	667 340	713 433	720 178	660 595
<b>TOTAL</b>	<b>3 008 611</b>	<b>1 640 893</b>	<b>2 206 137</b>	<b>2 443 367</b>

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

Au 31 décembre 2022, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, aucune procédure contentieuse significative n'est à signaler.

La provision pour risque de 150 000 € constituée sur l'exercice 2021 dans le cadre du contentieux avec un vendeur après qu'EFIMMO 1 ait rompu la promesse de vente, a été intégralement reprise suite à la restitution de l'indemnité d'immobilisation durant l'exercice.

# Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE

## Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant Provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2022
Dépenses de l'exercice N	482 788		482 788	-
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	180 152	324 078	225 190	279 040
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	3 200	111 200	3 200	111 200
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	-600	199 755	5 400	193 755
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	1 800	48 400	3 600	46 600
Dépenses Prévisionnelles sur N+5	-	30 000		30 000
<b>TOTAL</b>	<b>667 340</b>	<b>713 433</b>	<b>720 178</b>	<b>660 595</b>

## 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'élevaient à 6 010 807 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

En Euros	2022
Locataires et comptes rattachés :	4 622 659
Créances douteuses (avant provisions) :	3 110 576
Provisions pour dépréciations de créances :	-1 722 428
<b>TOTAL</b>	<b>6 010 807</b>

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 2022, la Société a complété ces critères de provisionnement afin de tenir compte du contexte particulier de sortie de la situation de pandémie 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.

## Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élevaient à 60 409 392 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

En Euros	2022
Clients créditeurs (c'est-à-dire des paiements perçus d'avance) :	3 086 039
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	26 163 536
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 3 173 682 €) :	3 255 776
Dettes fiscales et sociales :	1 250 007
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	308 928
Dividendes à payer :	19 685 438
Souscription en cours :	1 700 328
Créditeurs divers	2 452 365
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	2 506 975
<b>TOTAL</b>	<b>60 409 392</b>

### Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 24 455 036 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 26 163 536 € (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 6 296 969 €, correspondant principalement à la TVA déductible pour 685 024 € (dont 238 185 € au titre de la TVA pour l'Allemagne, 20 455 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas et 10 798 € au titre de la TVA pour l'Italie), à la TVA sur factures non parvenues pour 477 713 € et à un crédit de TVA pour 4 996 056 €.

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 48 388 195 € et 50 217 808 € en dépôt à terme.

## Charges constatés d'avance

Elles s'élevaient à 36 818 € et correspondent essentiellement à un appel de fonds d'un administrateur de biens au titre du premier trimestre 2023.

## Produits constatés d'avance

Ils s'élevaient à 815 452 € et correspondent essentiellement à des franchises de loyer prises en charges par les vendeurs sur les périodes à venir.



## Dettes financières

Les dettes financières de la SCPI EFIMMO 1 s'élèvent à 233 071 412 € au 31 décembre 2022 et sont constituées par :

En Euros	2022
Dettes bancaires long terme <sup>(1)</sup> :	220 443 672
Intérêts courus <sup>(1)</sup> :	328 916
Rentes viagères capitalisées :	79 868
Dépôts de garantie :	12 212 549
Fonds de roulement refacturés :	6 407
<b>TOTAL</b>	<b>233 071 412</b>

(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 132 396 735 € au 31 décembre 2022 en quote-part EFIMMO 1 et sont constituées par :

En Euros	2022
Dettes bancaires long terme :	132 396 735
Intérêts courus :	473 705
Dépôts de garantie :	735 538
<b>TOTAL</b>	<b>133 605 977</b>

Au 31 décembre 2022, le capital restant dû de la dette bancaire (220 443 672 € 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
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	22 300 296	98 573 558	58 426 978	179 300 832
Emprunts « in fine »	3 600 000	26 750 000		30 350 000
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE <sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables	1 749 372	8 570 242	473 225	10 792 839
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>27 649 668</b>	<b>133 893 800</b>	<b>58 900 203</b>	<b>220 443 672</b>

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

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

Au 31 décembre 2022, le capital restant dû de la dette bancaire (132 396 735 €) 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
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	839 629	4 376 114	5 173 022	10 388 765
Emprunts « in fine »		61 591 711	43 890 004	105 481 715
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE <sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>EMPRUNTS CBI À TAUX FIXE <sup>(1)</sup></b>				
Emprunts amortissables	936 871	5 172 474	4 416 910	10 526 255
Emprunts « in fine »			6 000 000	6 000 000
<b>EMPRUNTS CBI A TAUX VARIABLE <sup>(2)</sup></b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>1 776 500</b>	<b>71 140 299</b>	<b>59 479 935</b>	<b>132 396 735</b>

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

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

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE

2

## Informations relatives aux capitaux propres

### Prélèvements sur primes d'émission

En Euros	Mouvements en 2022	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	255 517 484	
Augmentation de la prime d'émission	80 299 697	683 855 528
- Écarts sur remboursements de parts	-9 351 438	-75 579 710
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	-9 102 587	-101 484 015
- Commission de souscription	-23 302 935	-212 731 581
<b>SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2022</b>	<b>294 060 222</b>	<b>294 060 222</b>

### Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021	-55 203
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2022	16 756 270
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2022 ( <i>déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques</i> )	-1 575 088
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	-12 811 259
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2022)	-1 545 327
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>769 394</b>
Immobilisations mises au rebut	-144 908
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)</b>	<b>624 486</b>

## Résultat de l'exercice

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 RESSORT À :	71 389 800
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-53 091 519
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2023 s'est élevé à :	-19 681 622
<b>LA VARIATION DU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :</b>	<b>-1 383 342</b>

## 2.5.3 Informations relatives au compte de résultat

### Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2022
les loyers et produits des participations contrôlées :	89 694 950
les charges et taxes refacturées :	21 737 786
les produits annexes :	2 029 493
les reprises de provisions pour créances douteuses :	1 335 959
les reprises de provisions pour gros entretiens :	720 178
les transferts de charges immobilières :	9 102 587
<b>TOTAL</b>	<b>124 620 954</b>

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (626 450 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, les indemnités de remise en état, frais et droits d'entrée facturés (1 021 098 €), aux forfaits de charges (65 977 €), aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (299 636 €) et à d'autres prestations diverses (16 332 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 9 102 587 € 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	2022
les charges ayant leur contrepartie en produits :	21 737 786
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>1 3063 571</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>8 674 215</i>
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	5 945 327
les travaux de gros entretiens :	100 239
les frais d'acquisitions :	9 102 587
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	713 433
les dépréciations pour créances douteuses :	927 162
les charges d'intérêts d'emprunts affectés à l'activité immobilière :	3 835 584
le poste « autres charges immobilières » :	3 452 200
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>2 813 824</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>654 035</i>
<i>dont assurances :</i>	<i>-15 659</i>
<b>TOTAL</b>	<b>45 814 318</b>

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 24 849 222 € correspond à la commission de souscription pour 23 302 935 € et aux honoraires sur les arbitrages 2022 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 1 546 288 € 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 2022 à ce titre s'élève à 9 241 674 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 4 715 838 € sont constituées notamment :

En Euro	2022
des frais annuels d'expertise de JLL Expertises :	200 629
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	50 180
des honoraires divers :	2 515 230
<i>dont honoraires de relocation :</i>	<i>765 165</i>
<i>dont honoraires arbitrage sur immeubles - SOFIDY :</i>	<i>1 545 327</i>
<i>dont honoraires de gestion technique et autres :</i>	<i>122 937</i>
<i>dont honoraires prestataires étrangers :</i>	<i>41 426</i>
<i>dont autres honoraires :</i>	<i>40 376</i>
des honoraires du dépositaire :	93 938
de frais d'actes et de contentieux :	113 127
de la TVA non récupérable :	109 020
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	23 000
la Contribution Économique Territoriale :	562 082
des autres frais bancaires :	108 059
des impôts étrangers :	711 194
<i>dont impôt Allemagne :</i>	<i>291 213</i>
<i>dont impôt Belgique :</i>	<i>152 258</i>
<i>dont impôt Pays-Bas :</i>	<i>214 859</i>
<i>dont impôt Italie :</i>	<i>52 814</i>
des autres frais divers (frais postaux, réceptions...) :	229 429
<b>TOTAL</b>	<b>4 715 838</b>

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 2022 est de 0,75 % appliqué à la valeur ajoutée d'EFIMMO 1, soit une contribution de 562 082 €.

La commission de souscription de 23 302 935 € et d'honoraires sur les arbitrages 2022 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 1 546 288 € 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 713 433 € et les reprises à 720 178 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 927 162 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 1 335 959 € ; ces reprises viennent pour partie couvrir les créances irrécouvrables 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 0 € et les reprises de provisions pour risques à 150 000 € (cf. état des amortissements et des provisions).

## Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 4 844 877 € et est constitué principalement de :

- dividendes perçus par la SCPI au titre de ses investissements indirects dans les OPCI Tikehau Real Estate II & III, la SCI Newtime, la SICAV SIF ELF, la SCSp Blackstone Property Partners Europe, la SCSp Greenoak Europe Core Plus Logistics et la SCS-SICAV-RAIF Niam Core-plus III pour 3 717 928 € ;
- intérêts sur comptes courants d'associés accordés pour 637 272 € ;
- intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement pour 306 899 €.

## Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'établit à -203 € et se compose de primes Certificats d'Économie d'Énergie ainsi que d'indemnités perçues et versées au titre de l'article 700.

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

ANNEXE

2

## 2.5.4 Autres informations

3

### Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2022, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des investissements immobiliers pour un montant total de 8,7 M€ (montant frais inclus) et dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 32,2 M€.

4

### 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<sup>ème</sup>), rue Vicq d'Azir à Paris (10<sup>ème</sup>), boulevard Brune à Paris (14<sup>ème</sup>), avenue Ingres (16<sup>ème</sup>) ;

5

6

7

### 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 31/12/2022	Durée	Taux payé	Taux reçu
3 100 000 €	Amortissable	86 111,11 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
6 000 000 €	Amortissable	166 666,67 €	12 ans du 13/04/2011 au 13/04/2023	3,230 %	Euribor 1 mois
9 750 000 €	Amortissable	3 308 807,32 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 €	Amortissable	4 800 000,00 €	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 2022, 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 22 725 503 € 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 9 241 674 € HT ;
- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles détenus en direct et des participations non contrôlées, soit 1 545 327 € 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 14 140 € HT au titre de l'exercice 2022.

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 110 888 € HT en 2022. Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2022.

- **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), boulevard du Levant à Noisy-le-Grand (93) ;
- **à l'étranger** : Am Seestern 8 à Düsseldorf (Allemagne).

La SCPI EFIMMO 1 détient certains actifs en indivision avec la SCPI IMMORANTE 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'IMMORANTE ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 4, au côté d'IMMORANTE ;
- 27,7 % dans la SCI SYREF 5, aux côtés d'IMMORANTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 47,5 % dans la SCI SYREF 6, aux côtés d'IMMORANTE et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 50,0 % dans la SCI SYREF 7, au côté d'IMMORANTE ;
- 27,5 % dans la SCI SYREF 10, aux côtés d'IMMORANTE, de SOFIDY PIERRE EUROPE et de SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 71,0 % dans la SCI SYREF 12, aux côtés de SOFIDY PIERRE EUROPE, de SOFIDY EUROPE INVEST et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 33,0 % dans la SCI SYREF 15, au côté de SOFIDY EUROPE INVEST ;
- 20,0 % dans la SCI SYREF 17, aux côtés d'IMMORANTE, de SOFIDY EUROPE INVEST et de SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 16,36 % dans l'OPPCI SOREF 1, aux côtés d'IMMORANTE, SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES et d'investisseurs institutionnels ;
- 75,0 % dans le FIIS Belge SOFIS 2, au côté d'IMMORANTE.

## 2.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2022

### 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 2022			Au 31 décembre 2021		
	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	1 130 856 321	1 230 735 500	99 879 179	1 104 993 733	1 212 805 400	107 811 667
Commerces de centre-ville et milieu urbain	73 357 127	69 300 000	-4 057 127	72 401 195	71 140 000	-1 261 195
Moyennes surfaces de périphérie	51 663 072	49 640 000	-2 023 072	51 663 072	51 530 000	-133 072
Commerces de vente aux professionnels	5 911 026	6 570 000	658 974	5 911 026	6 680 000	768 974
Galeries de centre commercial	11 720 000	12 200 000	480 000	11 720 000	12 040 000	320 000
Activités	26 648 400	26 488 300	-160 100	6 118 482	5 900 000	-218 482
Habitations	838 900	1 150 000	311 100	838 900	1 140 000	301 100
Hôtels	40 687 650	39 480 000	-1 207 650			
<b>TOTAL</b>	<b>1 341 682 496</b>	<b>1 435 563 800</b>	<b>93 881 304</b>	<b>1 253 646 408</b>	<b>1 361 235 400</b>	<b>107 588 992</b>

La plus-value latente du patrimoine immobilier détenu en direct diminue légèrement principalement en raison de la variation des valeurs d'expertise à périmètre constant, des cessions réalisées au cours de l'exercice ainsi que de la réalisation de nouveaux travaux sur le patrimoine existant. À titre d'illustration ces plus-values latentes correspondent à 1,1 année de distribution au 31/12/2022.

### 2.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2022			Au 31 décembre 2021		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 3 <sup>(1)</sup>	22 870 420	27 755 679	4 885 259	22 870 420	27 978 084	5 107 664
SCI SYREF 5 <sup>(1)</sup>	12 331 850	7 908 501	-4 423 349	12 331 850	9 800 205	-2 531 645
SCI SYREF 6 <sup>(1)</sup>	11 251 969	8 065 885	-3 186 084	11 251 969	9 841 567	-1 410 402
SCI SYREF 7 <sup>(1)</sup>	20 807 730	8 404 205	-12 403 525	20 807 730	21 684 379	876 649
SCI SYREF 10 <sup>(1)</sup>	13 549 800	10 503 240	-3 046 560	1 944 800	1 618 550	-326 250
SCI SYREF 12 <sup>(1)</sup>	24 855 644	23 337 804	-1 517 840			
SCI SYREF 15 <sup>(1)</sup>	67	4 127 880	4 127 813			
SCI SYREF 17 <sup>(1)</sup>	6 888 000	6 675 249	-212 751			
OPPCI SOREF 1 <sup>(2)</sup>	15 149 833	15 615 871	466 038	15 149 833	14 991 121	-158 713
FIIS SOFIIS 2 <sup>(1)</sup>	17 250 000	16 505 630	-744 370			
<b>TOTAL</b>	<b>144 955 313</b>	<b>128 899 944</b>	<b>-16 055 369</b>	<b>84 356 602</b>	<b>85 913 905</b>	<b>1 557 303</b>

(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.

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

## 2.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

3

4

5

6

7

En Euros	Au 31 décembre 2022			Au 31 décembre 2021		
	Valeur comptable	Valeur estimée <sup>(1)</sup>	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée <sup>(1)</sup>	Plus-values latentes
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II <sup>(2)</sup>	10 000 000	10 788 881	788 881	10 000 000	10 558 550	558 550
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III <sup>(3)</sup>	10 000 000	10 342 410	342 410	10 000 000	9 897 637	-102 363
SCI NEW TIME <sup>(4)</sup>	5 572 910	5 767 172	194 261	5 572 910	5 530 353	-42 557
SICAV-SIF EUROPEAN LOGISTICS FUND <sup>(5)</sup>	11 186 050	13 508 700	2 322 650	9 655 545	11 100 614	1 445 070
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE <sup>(6)</sup>	9 878 692	13 568 681	3 689 989	9 878 692	11 479 604	1 600 912
GREENOAK EUROPE CORE PLUS LOGISTICS <sup>(7)</sup>	8 855 919	9 622 797	766 878	8 775 686	8 809 929	34 243
NIAM NORDIC CORE-PLUS III <sup>(8)</sup>	5 412 813	6 006 126	593 313	3 579 705	3 573 647	-6 058
<b>TOTAL</b>	<b>60 906 384</b>	<b>69 604 766</b>	<b>8 698 382</b>	<b>57 462 538</b>	<b>60 950 335</b>	<b>3 487 797</b>

(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 SCS-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 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

## 2.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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	À.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	Down Ride	84	27/12/1991	73 176		15 096	88 271
DIJON	21000	Europar Dijon 37 rue Louis de Broglie	Libre	433	26/06/1992	929 366	146 641		1 076 006
			Docapost Bpo On Line	434					
PARIS	75017	23 rue Rennequin	Eurl EnerChi	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	Montalese Retail Fr Sarl Dj Company	557 405	14/02/2003	995 001			995 001
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/2003	1 350 000		26 000	1 376 000
SAINT QUENTIN <sup>(1)</sup>	02100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	2 107	29/07/2003	1 247 520	21 439	21 654	1 290 613
EVRY <sup>(1)</sup>	91000	28 cours Blaise Pascal	Libre	488	15/09/2003	1 197 946	458 120	75 565	1 731 630
			Trésorerie Générale Essonne	122					
			Syndicat Des Transports D'Idf (Stif)	123					
			Pôle Emploi	65					
			Pôle Emploi	67					
			Université Evry Val D'Essonne	122					
			Pôle Emploi	68					
			Libre	67					
			Ambulances Des Deux Lions	125					
			Libre	21					
			Pôle Emploi	91					
			Pôle Emploi	167					
			Anpa	68					
			Libre	0					
AMIENS	80000	3 rue du Général Leclerc	Deroussen Assurances	186	09/10/2003	287 000		18 873	305 873
			Deroussen Assurances	15					
			Assurance 2000	26					
MARSEILLE <sup>(1)</sup>	13000	4 à 22 rue Léon Paulet	Libre	0	30/01/2004	1 179 669	784 992	73 255	2 037 916
			Libre	0					
			Libre	0					
			Mv2P	5					
			Michelet	3					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Gie Cibail	114					
			Groupe Point Vision	52					
			Groupe Point Vision	0					
			Libre	0					

1

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

3

4

5

6

7

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Medipath	32					
			Libre	59					
			Dnred	37					
			Groupe Point Vision	42					
			Hiptown Exploitation	66					
			Libre	53					
			Libre	58					
			Libre	115					
			Libre	87					
			Libre	0					
			Libre	10					
			Kury Ingenierie	14					
			Libre	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					
<b>ORLEANS</b>	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	0					
			Sas Ingeus	171					
			Apec	219					
			Agefiph	395					
			Sas Keolis Orleans Val De Loire	206					
			Vitalliance	174					
			Libre	443					
			Libre	0					
<b>TOULOUSE</b>	31000	47 rue de Soupetard	Libre	2 281	09/04/2004	950 000	5 427	58 238	1 013 665
			Asptt	4 034					
<b>MONTIGNY LE BRETONNEUX<sup>(1)</sup></b>	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	447	22/04/2004	1 107 000	476 994	65 174	1 649 168
			Bertin Technologies	595					
<b>POITIERS</b>	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph	387	25/06/2004	443 913	62 553	41 179	547 645
			Libre	231					
<b>ROUEN</b>	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					



## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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 €)
			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					
			Aquitaine Développement Innovation	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					
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole	3 084	11/03/2005	8 885 097	105 065	785 625	9 775 787
			Direction Régionale Des Finances Publiques	717					
			Bordeaux Metropole	66					
			Caisse D'Epargne Aquitaine Poitou-Charente	732	13/07/2022				
			Keolis Bordeaux Metropole	707	09/09/2022				
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	Epicerie 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					
			Biotopie	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	2 393	07/07/2005	4 070 000	6 728 141	238 791	11 036 931
			Guarani Occitanie	140					
			Pictarine	1 267					
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
			Libre	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	215 265	459 388	8 674 653
			Cpii	832					
			Dir Est	1 365					

1

2

3

4

5

6

7

1

2

3

4

5

6

7

# Rapport financier sur l'exercice 2022

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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 €)
			Dreal	531					
			Libre	3 352					
			Libre	719					
<b>PUTEAUX</b>	92800	8 terrasse Bellini	Libre	700	22/09/2005	1 860 000			1 860 000
<b>GRENOBLE</b>	38000	Chemin Robespierre Bat 1	Adate	1 000	29/09/2005	1 421 433		143 808	1 565 241
			Libre	222					
			Adate	25					
			Adate	70					
			Adate	21					
			Adate	21					
			Adate	85					
<b>NANCY</b>	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					
<b>NANTERRE <sup>(9)</sup></b>	92000	163-167 av G Clémenceau	Nuevo Conseil Et Formation	134	05/10/2005	4 000 000	754 869	233 956	4 988 826
			Prompt	403					
			Inetum	210					
			Inetum	283					
			I.D.Formation	72					
			Otis	150					
			Libre	210					
			Libre	0					
<b>CHASSENEUIL DU POITOU</b>	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre	37	25/10/05	2 085 759	34 943	169 479	2 290 181
			GoldyS	179					
			Aiga	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					
			Allianz Vie	98					
<b>ORLEANS LA SOURCE</b>	45100	15 rue Henri Poincaré	Beg Ingénierie Sa	2 220	26/10/2005	2 460 000	630 000	193 265	3 283 265
<b>ANGERS</b>	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					
<b>VILLEBON / YVETTE</b>	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1 360	08/02/2006	2 015 000	162 719	183 588	2 361 307
<b>TOULOUSE</b>	31400	ZI du Palays - 32 rue des Cosmonautes	Libre	112	13/02/2006	140 586		12 846	153 432
<b>VALENCIENNES ROUVIGNIES</b>	59300	1 rue Louis Duvant Val Parc	Libre	815	14/03/2006	1 302 446	23 600	39 517	1 365 563
<b>TOULOUSE</b>	31300	9 rue Marius Tercé	Libre	235	20/04/2006	1 248 319	6 629	127 178	1 382 125
			Libre	609					
			Sobotech	241					
<b>LE VIGEN</b>	87110	Lotissement de la Tour	Sarl Des Sport Et Mode	1 087	23/05/2006	645 000	390 454	27 430	1 062 884
<b>EVRY</b>	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					
			B.M.C	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					

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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	145					
			Construcsol	79					
			Switch To English	87					
			Libre	45					
			Coallia	66					
LISSES	91000	6/8 & 10/12 rue de la Closerie	Bernard Beaumont Nettoyage	193	03/07/2006	379 575		23 021	402 596
			Dips	57					
			Universal Paysage	105					
			Garage Rpa	105					
			Perspective Jdmm 2 Panneaux Publicitaires	0					
			Panorama Ajfm 1 Panneau Publicitaire	0					
			Affi-Sage 1 Panneau Publicitaire	0					
			Prestiacctes 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	Libre	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	À 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Libre	186	26/07/2006	2 747 000	7 560	261 936	3 016 496
			Pw Lenzen France	100					
			Centre D'Analyses Et De Recherches (Car)	215					
			Libre	38					
			Libre	72					
			Accueil	79					
			Bureau	10					
			Sas Pan Dur	80					
			Libre	196					
			Libre	315					
			Abr Retailing	311					
			Pw Lenzen France	139					
			Ahlers France	583					
			Cgmi	198					
			Cgmi	90					
			Libre	91					
			Sarl Murexin France	28					
			Libre	51					
			Led Linear	172					
			Libre	218					
			Ahlers France	268					
SAINT CONTEST	14280	2 rue Albert Schweitzer	Foncier Conseil	217	24/10/2006	1 310 000	14 872	88 601	1 413 473
			Constructys	90					
			Constructys	223					
			Alyas Courtage Et Assurances	48					
			Dr Franck Phelipeau	118					
			Alyas Courtage Et Assurances	66					
			Sedgwick France	61					
			Bapi	150					
LE MANS	72100	83 boulevard Alexandre Oyon	Sncf	689	31/10/2006	2 326 654			2 326 654
			Région Des Pays De La Loire	343					
			Sncf	343					
			Sa Sii	206	08/12/2006	1 723 000			1 723 000
			Région Des Pays De La Loire	688					

1

2

3

4

5

6

7

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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 €)
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnaire	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	01000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur Gmf	163	15/12/2006	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Amplifon Groupe France	119	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
			Sacicap Bourgogne Sud Allier	137					
			Banque Populaire	278					
MONTELMAR	26200	Chemin de la Manche	Orange	1 129	15/12/2006	832 000	116 482	51 507	999 989
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 Pommiers	Azur Gmf	402	15/12/2006	370 000		23 456	393 456
TOULOUSE	31081	20 Chemin de la Cépière	La Ville De Toulouse	291	15/12/2006	571 000		35 646	606 646
			La Ville De Toulouse	242					
TOURS	37000	94 rue Marcel Tribut	Libre	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	Batick	464	04/01/2007	2 665 000		295 033	2 960 033
			Aubert	480					
			Vétir	1 431					
			Corol	671					
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	Pimp Casino	1 462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485
PLOUGONVEN	29640	CC du Kergollot 3 rue de Kergollot	Merour-Herry	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	730 732	396 348	5 507 081
			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					

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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 €)	
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Libre	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 Video Technologie	303	29/06/2007	1 962 073	53 603	118 941	2 134 617	
			Libre	104						
			International Structure And Building Consultancy	212						
			Sas Evancia	288						
			Libre	11						
BORDEAUX	33000	rue Georges Bonnac	Département De La Gironde	680	29/06/2007	833 505	5 120	51 369	889 994	
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	476						
			Antenia	1 080						
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						
			Sonoco Sarl	105						
			Sas Econocom	542						
			Libre	76						
			Libre	284						
			Libre	277						
Ct Formation	90									
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	Btc	110	30/08/2007	312 554			312 554	
			Btc	80						
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens	1 822	31/10/2007	2 550 000	1 830	256 218	2 808 047	
			Siemens (Créat° 14 Places De Pking)	0						
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	Libre	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 <sup>(1)</sup>	92110	44 allée Léon Gambetta	Sas Pochet	113	01/07/2008	2 842 500	2 326 584	255 255	5 424 339	
			Sas Pochet	39						
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre	309	10/07/2008	2 750 414		7 572	237 318	2 995 305
			À Propos	219						
			Libre	355						
			Cekome 67	150						
			Libre	639						
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 <sup>(1)</sup>	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						

1

2

3

4

5

6

7

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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	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					
			Conflans Market	145					
			Pharmacie Baldi	100					
			B.S	96					
			Mmays	104					
BEZONS	95870	86-88 rue Edouard Vaillant	Eurl Perle	77	25/03/2009	685 900		63 251	749 151
			Bnp Paribas	172					
POISSY	78500	5-7-9 rue Maurice Berteaux	Al Matham	117	25/03/2009	333 600		31 532	365 132
			Les Trois Amis	139					
CHARTRES	28000	31/33 rue Général Patton	Aldi Marché	948	09/07/2009	1 221 000	26 140		1 247 140
EPINAY SUR SEINE	93800	128 avenue Joffre	Basic Fit li	1 524	09/07/2009	1 140 000	97 500		1 237 500
MELUN	77000	17 rue du Général de Gaulle	Romain Bien Etre Chez Vous 77	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 Mallebarge	Distribution Casino	1 336	01/12/2009	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1 017	01/12/2009	1 075 800			1 075 800
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
PLERIN	22190	4 rue de la Croix Lormel	Picard Surgelés	234	29/01/2010	396 000		8 669	404 669
LUISANT	28600	40 rue Jean Perrin	Brico Dépôt	4 000	01/02/2010	5 394 413		414 642	5 809 055
CHAUNY	02300	2 rue du Maréchal Joffre	Libre	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	À.X.N	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
			Adamantia	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					

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Libre	110	10/09/2010	6 200 000	949 001	379 886	7 528 888			
			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	10/09/2010							
			Libre	40								
			Sa Sofidy	72								
			Act-On	72								
			Act-On	81								
			Sas Aleysia	138								
			Naos Finance	25								
Sarl Gim France	183											
School Rag	80											
Scotch & Soda Retail Sas	226											
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	Institut Européen De Formation Ecole Privée	288	29/10/2010	1 800 000	46 390	133 204	1 979 594			
			Institut Européen De Formation Ecole Privée	39								
			Sas Uifrance Patrimoine	93								
			Sopra Group	163								
			Sopra Group	298	29/10/2010							
			Sopra Group	291								
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés	354	25/11/2010	1 562 344		34 990	1 597 334			
			La Poste	240								
			Un Look Pour Tous	76								
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Libre	443	14/12/2010	15 327 566	2 712 521	401 489	18 441 576			
			Libre	2 586								
			Libre	109								
			Libre	1 000	12/06/2012					13 037 037	430 988	13 468 025
			Libre	1 214								
			Libre	1 573	15/12/2014					25 399 000	2 327 337	27 726 337
			Libre	1 312								
			Libre	1 094								
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	Ddip De Seine Saint Denis	7 485	17/03/2011	14 934 000	2 345 494	1 173 295	18 452 789			
MONS	7000	22 rue de la Chaussée	Qianwei Europe Srl	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	903 109	556 272	10 209 381			
			Zara France	50								
			Zara France	338								
			Morvilliers Sentenac	720								
			Ilek	317								
			Pharmatic	278								
			Unofi	223								
			Toulouse Agency Occitanie	311								
			Morvilliers Sentenac	257								
LYON	69000	1 place Verrazzano	Libre	1 761	13/04/2011	34 000 000	1 339 586	2 129 994	37 469 581			
			Davricourt Paris	194								
			Exakis Nelite	1 344								
			Exakis Nelite	378								
			Stormshield	1 008								
			Stormshield	59								
			Libre	947								

1

2

3

4

5

6

7

1

2

3

4

5

6

7

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			Stormshield	587					
			Lyon Vaise Business Centre	1 322					
			Dynergie Group	1 270					
			Libre	702					
			Hopsis	912					
			Libre	83					
			Libre	85					
			U10	28					
			Sqli	2 675					
			U10	637					
			Dynergie Group	55					
<b>MALAKOFF</b>	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					
<b>BOULOGNE SUR MER</b>	62000	135 rue Faidherbe	Start People	171	28/07/2011	275 000	26 887	32 200	334 087
<b>LE HAVRE</b>	76600	125 rue Irène Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/2011	565 000		35 122	600 122
<b>MONTAUROUX</b>	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/2011	770 000		75 952	845 952
<b>LA LOUVIERE</b>	7100	Passage Michel Degens	Mestdagh	3 109	12/10/2011	6 250 000	1 012 981	798 783	8 061 764
			Libre	280					
			Srl Segretario Et Fils	223					
			Xcellent.Gourmand Srl	49					
			Francesco Buscerni	51					
			In Bev Belgium	153					
			Lgc Sprl	50					
			Mme Maria Buscemi	51					
			M. Daeven Verleye	50					
			Laute Anne	50					
			Alpex Et Décor	53					
			Jvp	170					
			Boulangerie Louise	170					
			X - Sun	170					
<b>CANET EN ROUSSILLON</b>	66140	C.ial 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					
<b>OLONNE SUR MER</b>	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/2011	591 000			591 000
<b>BOULOGNE SUR MER</b>	62200	28 rue Adolphe Thiers	Libre	100	06/01/2012	415 000		43 617	458 617
<b>BOULOGNE SUR MER</b>	62200	20 rue Adolphe Thiers	Micromania	119	06/01/2012	889 690		79 813	969 503
<b>BOULOGNE SUR MER</b>	62200	20 à 26 rue Nationale	Creaform	65	06/01/2012	885 000		90 449	975 449
			Libre	103					
			Maaf Assurances	279					
<b>BOULOGNE SUR MER</b>	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/2012	330 000		35 016	365 016
<b>LE TOUQUET PARIS PLAGES</b>	62520	76 rue Saint-Jean	Oze	36	06/01/2012	530 000		55 344	585 344
<b>ABBEVILLE</b>	80100	50-52 Chaussée du Bois	Le Pré Du Marechal	346	06/01/2012	400 000		41 790	441 790
<b>NEUVILLE SUR SAONE</b>	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/2012	753 400		15 319	768 719
<b>LEVALLOIS PERRET</b>	92300	105, rue Anatole France	Libre	50	19/03/2012	33 100 000	673 119	2 483 178	36 256 296
			E.On Connecting Energies	406					
			Laboratoires Polive	585					
			Levallois Anatole Business Centre	453					
			Mphasis Wyde Sas	40					
			Levallois Anatole Business Centre	796					
			Global Blue Holding	842					
			Alexion Pharma France	552					



## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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 €)
			Mphasis Wyde Sas	847					
			Libre	49					
			Alexion Pharma France	422					
			Intm	424					
			Winkey	126					
			Alexion Pharma France	112					
			Libre	84					
			Laboratoires Polive	50					
			Libre	0					
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia France	2 296	31/05/2012	28 800 000	204 925	1 824 913	30 829 837
			Zagtoon	885					
			Bmg Rights Management France	683					
LA DEFENSE <sup>(1)</sup>	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	Libre	526	17/07/2012	14 323 500	14 121	847 209	15 184 830
			Consuel	233					
			Libre	30					
			Orsys	397					
			Libre	1 015					
			ASL 4 (Local de Stockage)	47					
BOULOGNE BILLAN COURT	92100	160 bis rue de Paris	Sté De Promo Et D'Animation De La Seine Spas	370	11/12/2012	17 000 000	646 446	1 061 682	18 708 128
			Libre	148					
			Aurisphere	600					
			Kaliti	200					
			Libre	141					
			Care Promotion	313					
			Care Promotion	168					
			Snwk	585					
			Libre	448					
			Pro Finanz Schweiz Ag	189					
			Fiderec Audit	128					
			Sté De Promo Et D'Animation De La Seine Spas	99					
			Libre	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	25 820	1 245 927	37 071 747
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					
			Particulier (parking)	0					
			Particulier (parking)	0					
			Libre	0					
			Particulier (parking)	0					
			Particulier (parking)	0					
			Particulier (parking)	0					
			Particulier (parking)	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Résidence Torino	0					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	Libre	4 379	02/12/2013	21 851 000	70 791	1 621 926	23 543 717
			I-Bp	2 000					
			Bnp Paribas	1 456					
			Nexity Lamy	299					
			Ascensia St Quentin En Yvelines	505					
			Libre	84					

1

2

3

4

5

6

7

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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 €)
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle Fontaine	Electricité de France	530	18/12/2013	6 070 000		124 500	6 194 500
			Klaxoon	484					
			Klaxoon	530	23/07/2014	1 260 000			
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	460					
			C2S	312					
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	05911	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	1 596	09/09/2015	16 069 767	178 989	1 325 992	17 574 747
			Libre	2 140					
			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
			Particulier (logement)	178					
			Particulier (logement)	150					
DORDRECHT	3311 NE	Sarisingang 6-12	We Netherlands B.V.	887	10/11/2015	4 468 100		427 846	4 895 946
			Particulier (logement)	95					
			Particulier (logement)	59					
OSS	5341 CW	Heuvel 16-18	Libre	325	10/11/2015	1 530 450		139 908	1 670 358
			Particulier (logement)	90					
			Particulier (logement)	90					
ROTTERDAM	3012 ED	Korte Lijnbaan 26	The Society Shop	364	10/11/2015	3 005 500		292 855	3 298 355
			Noya Asian Cuisine	177					
			Noya Asian Cuisine	10					
VENLO	5911 GM	Lomstraat 39	Shoes B.V.	134	10/11/2015	1 358 900		125 655	1 484 555
			Kingz Wear	198					
			Particulier (logement)	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	369 242	1 390 268	18 223 510
			Interstis	331					
			Bs Holding	158					
			Defforge Immobilier Sodim	175					
			Prïum Investment Group	326					
			Le Fournil De Paris	67					
			Libre	172					
			Landot & Associés	670					
			Landot & Associés	70					
			Selas Santé Bio	170					
			Upside Creative Solutions	327					
			Paris Conseils Cchc	327					

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
ANTONY	92160	40-42 avenue Aristide Briand	Maison Des Entreprises Et L'Emploi Des Hauts De Bièvres	3 201	14/12/2015	12 222 000	13 586	1 157 101	13 392 687
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					
			Libre	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 Stutzenberg-92 rue Lucien Faure	Cogedim Gestion	920	30/06/2016	2 500 000		152 300	2 652 300
CANNES	06400	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	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	682 688	1 967 998	23 720 686
			Lcip	245					
			Libre	280					
			Agir	406					
			Egee	135					
			Libre	172					
			Humensis	48	04/08/2016				
			Libre	1 327	03/08/2016				
			Libre	53					
			Axigate	495					
			Si Groupe Paris	61					
			Humensis	214					
			Artemis	190					
			Fédération Française Des Ass Cresus	504					
			Ssiad Assistance Paris	161					
			Agir	81					
			Cours Diagonale	81					
			Cours Diagonale	270					
			Si Groupe Paris	300					
			Ws Club	702					
			Sarl Groupe Laviale Audit Conseil	306					
			Arnold Hartpence	485					
			Arnold Hartpence	0					
			Libre	157					
			Ws Club	600					
			Libre	104					
			Bepark France	0					
			Libre	62					
			Libre	43					

1

2

3

4

5

6

7

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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 €)
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
			Libre	1 750,20					
			Libre	426					
			Sas Phenixya	857					
			Engie	876					
			Schott France	438					
NANTERRE	92000	15-27 Rue du Port	Safege	5 213	19/12/2016	12 420 000	3 700 218	918 866	17 039 083
CLICHY	92110	11-13 rue Madame de Sanzillon	Monello Productions	369	01/02/2017	6 055 000	86 073	592 954	6 734 027
			Defi Group	129					
			Sixt	257					
			Anacours	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
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 li	1 188	07/09/2017	5 818 000	10 932	550 500	6 379 432
			Distribution Casino France	290					
			Ons Evreux	222					
			Cash Eco Evreux	133					
			Diderot Holding	276					
			Libre	556					
			Anpaa	273					
			Libre	460					
DUSSELDORF	40547	Am Seestern 8	Deutsche Apotheker- Und Ärztebank Eg	4 968	21/09/2017	48 060 000		3 505 165	51 565 165
			Deutsche Apotheker- Und Ärztebank Eg	2 995					
			Mpa Miet- Und Pachtagentur Gmbh	1 652					
			Versorgungswerke Der Zahnärztekammer Nordrhein	2 722					
			Apodata Service Gmbh	1 492					
			Nippon Steel Corporation	453					
			Libre	75					
			Libre	263					
			Citic Pacific Special Steel International Trading Co.	348					
			Ningbo Fotile Kitchen Ware Co.	43					
			Sial Inter Gmbh	32					
			Jsr Elastomer Europe Gmbh	221					
			Libre	104					
			Zeitgeist Media Gmbh	96					
			Nippon Electric Glass Europe Gmbh	149					
			Libre	351					
			Libre	454					
			Deutsche Apotheker- Und Ärztebank Eg	0					
			Deutsche Apotheker- Und Ärztebank Eg	0					

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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	16 rue Hoche-rue Félix Pyat-40 avenue du Général de Gaulle	Libre	4 161	28/09/2017	20 582 466		1 813 920	22 396 386
			Libre	295					
VELIZY-VILLACOUBLAY	78140	6 rue Dewoitine	Ateme	2 801	12/12/2017	31 188 200	54 741	2 941 452	34 184 393
			Libre	320					
			Total Ev Charge Services	194					
			Total Ev Charge Services	194					
			Imprimerie Nationale	2 022					
			Imprimerie Nationale	652					
			Fraudbuster	499					
			Lavigne	320					
			On Semiconductor	788					
			Crystal	3 942					
			Libre	303					
			Total Ev Charge Services	492					
			Total Ev Charge Services	0					
Libre	0								
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	78100	Quartier Lisière Pereire-26-28 avenue de Winchester	Bose	5 082	15/12/2017	22 720 200	21 949	829 042	23 571 191
RENNES	35000	29 rue de Lorient	Sa Altran Technologies	320	28/12/2017	516 000		77 210	593 210
BONN	53119	VORBERGSTRASSE 49	Bundesanstalt Für Immobilienaufgaben	1 769	04/05/2018	20 000 000		1 684 992	21 684 992
			Bayerische Motoren Werke	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					
			Libre	135					
			Anaveo	270					
			BRUGES	33520					
Alphitan Group	332								
Macsf	533								
Cabinet D'Études Marc Merlin	336								
Cohérence Communication	313								
Libre	206								
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					

1

2

3

4

5

6

7

1

2

3

4

5

6

7

# Rapport financier sur l'exercice 2022

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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 €)								
METZ	57000	4 rue des Messageries - Le Platinioum	Libre	0	29/05/2019	14 037 183	45 828	238 040	14 321 050								
			Agence Régionale De Santé Grand Est	971													
			Assurances Médicales	1 400													
			Bouygues Immobilier	371													
			Pricewaterhousecoopers Audit	370													
			Libre	244													
			SnC Amphithéâtre De Metz	0													
			Me Simon Jean-Michel	313													
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								
			La Maison Bleue	428													
			Asl Du Parc Mail Roissy	11													
			Volkswagen Group France	8 777													
			Volkswagen Financial Services	0													
BORDEAUX	33000	207 cours du Médoc-10 place Raveziez	Association De Moyens Assurance De Personnes	728	31/10/2019	13 860 000		1 045 925	14 905 925								
			Oxymétal	521													
			Nexity Lamy Bordeaux	1 804													
			Polyclinique Bordeaux Nord	200													
			Synergie	409													
			Publicis Activ France	596													
			Office Français De La Biodiversité	404													
			Libre	200													
			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	321	19/02/2020	8 075 000		564 000	8 639 000
Centum Adetel Groupe	2 597																
Publicis	336																
Apave	729																
Libre	334																
NANTES	44000	10-12 rue du Président Herriot	Baywa R.E France	364	27/02/2020	8 350 000	18 700	595 405	8 964 105								
			Open	376													
			Catella Property Consultants	203													
			Nantes Métropole	706													
			Baywa R.E France	375													
			Ag2R Agirc-Arrco	294													
			Iliade Consulting	376													
			Alisee	34													
			BORDEAUX	33000						7 allée Haussmann	Ipside	400	02/06/2020	7 000 000		646 300	7 646 300
Logos	158																
Libre	136																
Mip	158																
Albingia	485																
Colisée Patrimoine Group	1 099																
Web Design Marchand	238																
ISSY LES MOULINEAUX	92130	139 rue Jean-Jacques Rousseau			Vdm	2 191	29/06/2020	10 303 668	138 976		990 660	11 433 304					
			Ecomundo	270													
MARSEILLE	13008	51 avenue de Hambourg	Rte	2 184	16/11/2020	4 050 000		417 500	4 467 500								

## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m <sup>2</sup>	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	5 rue de Condé	Proxiposte	103	25/06/2021	7 150 000		723 441	7 873 441
			Sfeir	91					
			Federal Finance	103					
			Bordeaux Ynov Campus	110					
RENNES	35000	9 rue Maurice Fabre	Maif	774	13/07/2021	9 975 000		751 975	10 726 975
			Verlingue	352					
			Amossys	773					
			Dreal Bretagne	771					
			Office Français De La Biodiversité	345					
			Cti Atlantique	381					
			Mazars	346					
			Cpf Asset Management	768					
SCHILTIGHEIM	67300	4 rue de la Haye-18 avenue de l'Europe	Gie It-Ce	3 218	23/07/2021	8 000 000	21 312	553 638	8 574 950
			Libre	451					
			Ecm	436					
			Libre	394					
PARIS	75020	199 rue des Pyrénées	Eau De Paris	1178	29/09/2021	6 500 000		484 889	6 984 889
PARIS	75016	5-7-9 avenue Ingres	Lasseri Scetbon & Associés	1 360	14/01/2022	19 000 000		1 501 500	20 501 500
LYON	69009	24 avenue Joannès Masset	Sedgwick France	1 385	11/02/2022	11 000 000		501 200	11 501 200
			Libre	1 456					
LABEGE	31670	153 rue du Lac	Labéo	1 080	30/06/2022	5 900 000		519 400	6 419 400
			Noveltis	1 360					
NOISY-LE-GRAND	93160	2 boulevard du Levant	Cardinal Campus	6 639	28/07/2022	25 500 000		2 046 200	27 546 200
			Le Fournil Des Arcades	31					
			Kss Dépannage	29					
			Fatihamed	58					
			Beauty Lise	43					
			Asif Import Export	70					
			Vip Barber Shop	49					
			Noisy Gsm	21					
			Basic Fit li	1 389					
			Free Mobile	0					
			Hivory	0					
NANTES	44100	16 boulevard De Cardiff	Maintenance Partners France	286	02/08/2022	7 000 000		625 085	7 625 085
			Walter	249					
			Bnp Paribas Personal Finance	239					
			Bnp Paribas Personal Finance	232					
			Bnp Paribas Personal Finance	1 061					
			Bnp Paribas Personal Finance	531					
COLOMIERS	31770	24 boulevard Déodat de Séverac	Alan Allman Associates France	190	13/09/2022	7 021 215		157 900	7 179 115
			Ct Ingenierie	852					
			Domusvi	656					
			Segula Holding	662					
			Libre	191					
MILAN	20124	Via Napo Torriani 9	B&B Hotels Italia S.P.A.	2 777	23/09/2022	15 400 000		221 775	15 621 775
AIX EN PROVENCE	13090	1 Allée du Docteur Henri Bianchi	Crossroads	1 074	17/10/2022	3 300 000		309 000	3 609 000
			Libre	0					
MONTPELLIER	34000	181 Place Ernest Granier	Amue	2 400	05/12/2022	14 950 000		1 315 725	16 265 725
			Cic Sud Ouest	874					
			Cdc	874					
COMBS-LA-VILLE	77380	Zac de Paris Sud IV	Vingeanne Transports	6 407	09/12/2022	20 500 000		1 552 600	22 052 600
			Xiong Hai	12 313					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>547 381</b>		<b>1 305 151 409</b>	<b>43 737 402</b>	<b>89 496 915</b>	<b>1 438 385 726</b>

(1) Actifs détenus en indivision.

1

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

2

## 2.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) <sup>(1)</sup>
<b>SCI SYREF 3 (détenue à 40 % par EFIMMO 1)</b>							
GUYANCOURT	78 280	"Canopée"- 6 rue de la Redoute	Sodexo	17 542	30/11/2018	60 378 039	66 294 471
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	Coheris	-	18/07/2019	20 254 862 <sup>(2)</sup>	21 135 655 <sup>(2)</sup>
			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	824			
			Serious Factory	328			
			Ensiate	727			
			Pixys	306			
			E-learning	-			
			E-learning	1577			
			Eficiency Sante Au Travail	246			
			FVS	274			
			Libre	1007			
			Canon Medical Systems France	1648			
			Coheris	263			
			Coheris	341			
			Libre	-			
<b>TOTAL SCI SYREF 3</b>				<b>32 480</b>		<b>80 632 900</b>	<b>87 430 126</b>
<b>SCI SYREF 5 (détenue à 27,7 % par EFIMMO 1)</b>							
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	Acery France	12 672	27/09/2019	117 881 381	127 701 157
			Acery France	2 121			
			Elis Services	3 156			
			Waycom France	2 127			
<b>TOTAL SCI SYREF 5</b>				<b>20 076</b>		<b>117 881 381</b>	<b>127 701 157</b>
<b>SCI SYREF 6 (Détenue à 47,5 % par EFIMMO 1)</b>							
DIEMEN	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	ABN Amro Bank N.V.	19 385	15/09/2020	53 596 572	58 388 569
<b>TOTAL SCI SYREF 6</b>				<b>19 385</b>		<b>53 596 572</b>	<b>58 388 569</b>
<b>SCI SYREF 7 (Détenue à 50 % par EFIMMO 1)</b>							
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
LONDRES	NW1 3AU	379/381 EUSTON ROAD	Cognita School Limited	1 620	01/09/2021	23 015 697	25 306 895
<b>TOTAL SCI SYREF 7</b>				<b>16 651</b>		<b>149 519 388</b>	<b>160 044 351</b>
<b>SCI SYREF 10 (Détenue à 27,5 % par EFIMMO 1)</b>							
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	32 942 211



## Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) <sup>(1)</sup>
DUBLIN	Dublin 4	Fleming Court - Fleming's Place	Signal Education Limited	164	14/03/2022	17 750 000	19 561 885
			Libre	175			
			St James Place International PLC	185			
			Libre	275			
			Whiteside Cullinan	158			
			Libre	503			
			CSC Capital Markets (Ireland) Limited	157			
			CSC Capital Markets (Ireland) Limited	274			
			Kennelly Tax Advisers Limited	469			
			TWM Select Asset Management Limited	142			
			Sparkasse Bank Malta	213			
			Yondr Tech Ireland Limited	-			
			Saint James Place International	-			
<b>Dublin</b>	<b>Dublin 1</b>	<b>Independent House - Talbot Street</b>	Mediahuis Ireland Limited	5 222	27/06/2022	36 500 000	39 783 200
			Kane's Supermarket	955			
			Charles Henry Brett	74			
<b>TOTAL SCI SYREF 10</b>				<b>14 140</b>		<b>105 800 000</b>	<b>115 355 718</b>
<b>OPPCI SOREF 1 (détenu à 16,4 % par EFIMMO 1)</b>							
PARIS	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	Distribution Casino France	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 388 207
BÈGLES	33130	9001 rue des Frères Lumières	Diffusion Equipement Automobile	268	16/12/2021	11 593 109	12 566 697
			Contrôle technique Brefois	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			
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	1644			
			Pegase	1225			
			Maxi Toys	1185			
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			
<b>TOTAL OPPCI SOREF 1</b>				<b>59 498</b>		<b>143 500 000</b>	<b>156 496 149</b>
<b>SCI SYREF 12 (Détenue à 71 % par EFIMMO 1)</b>							
BONN	53175	Godesberg Alée 115-121	SIZ Gmbh	495	01/03/2022	77 631 050	81 486 885
			BDO AG	1 776			
			Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
			Autobahn "Tank & Rast Grupp"	1 294			
			BIMA BLE	6 423			
			BIMA	9 488			
			Libre	2 323			
<b>TOTAL SCI SYREF 12</b>				<b>21 798</b>		<b>77 631 050</b>	<b>81 486 885</b>
<b>SCI SYREF 15 (Détenue à 71 % par EFIMMO 1)</b>							
MADRID	28037	Calle de Albarracin, 34	CTO Editorial SLU	3 836	06/04/2022	29 838 373	30 980 963
			Euromaster Automocion Servicios	2 072			
			Linkia Talentia SL	3 313			
			Sony Music Entertainment Espana	1 086			
<b>TOTAL SCI SYREF 15</b>				<b>10 307</b>		<b>29 838 373</b>	<b>30 980 963</b>

# Rapport financier sur l'exercice 2022

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) <sup>(1)</sup>
<b>FIIS SOFIIS 2 (Détenue à 75 % par EFIMMO 1)</b>							
Bruxelles	1060	112-116 chaussée de Charleroi	JAT Café	443	24/06/2022	46 153 281	47 153 281
			Les Dunes d'Or SPRL	178			
			Libre	899			
			Conservation International Europe	368			
			Milieu International	1 453			
			TAG Belgium	471			
			Alten Belgium SPRL	2 589			
			Widnell Europe SA	486			
			Positive Thinking Company	1 900			
			Libre	1 715			
			Libre	1 250			
			Libre	1 012			
			Institut Bruxellois pour la recherche et l'innovation	2 123			
Agence Bruxelloise pour l'accompagnement de l'entreprise	893						
<b>TOTAL FIIS SOFIIS 2</b>				<b>15 780</b>		<b>46 153 281</b>	<b>47 153 281</b>
<b>SCI SYREF 17 (Détenue 20 % par EFIMMO 1)</b>							
BONN	53119	Vorgebirgsstraße	B & B Hotel Germany GmbH	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 523 338
BREMEN	28195	Faulenstraße 45	B & B Hotel Germany GmbH	3 829	01/12/2022	13 000 000	14 495 868
DÜSSELDORF	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	B & B Hotel Germany GmbH	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 188 575
AACHEN	52070	Zollernstraße 2-4	B & B Hotel Germany GmbH	6 599	15/12/2022	14 000 000	14 903 885
<b>TOTAL SCI SYREF 17</b>				<b>23 319</b>		<b>59 600 000</b>	<b>64 111 666</b>

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).

# Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

# 3

1

# Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3

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 2022.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, depuis la dernière Assemblée Générale tenue le 8 juin 2022 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes. Avec la fin des mesures sanitaires, l'ensemble des réunions avec la société de gestion a pu de nouveau se tenir physiquement.

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, sa gestion et, plus généralement, 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. 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 195 M€ en 2022, en hausse de 21,0 % par rapport à celle de 2021, la capitalisation d'EFIMMO 1 s'est accrue de 11,1 % et s'élève au 31/12/2022 à 1 913 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 2022, aucune demande de retrait ni aucune offre de cession en attente.

### INVESTISSEMENTS

Notre SCPI a réalisé un volume d'investissement de plus de 280 M€ en 2022 en s'appuyant sur une 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 européenne en réalisant ses premiers investissements à Madrid ainsi qu'à Milan. À la fin de l'exercice 2022, la part des investissements à l'étranger représente près de 25 % 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 2022 étaient des immeubles arrivés à maturité, vacants, et/ou ne répondant plus aux critères actuels d'investissement ou susceptibles de dégager des plus-values opportunes et conséquentes. Ainsi, près de 62 M€ d'actifs auront été cédés en 2022 à des prix de vente supérieurs de 11,5 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value de 15,2 M€ nette de fiscalité.

### 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 et l'agilité pour assurer un taux d'occupation moyen de près de 90 % et un taux de recouvrement de près de 99 % en sortie de crise sanitaire. Les créances irrécouvrables représentent 0,9 % des loyers en 2022 contre 0,3 % l'année précédente.

### RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit en 2022 à 9,53 €, en recul de 8,5 %. Cette baisse s'explique par une baisse des revenus compte tenu de l'effet conjugué du départ de plusieurs locataires en début d'année, de la vente d'actifs occupés dont les fonds n'ont pas encore été réinvestis et par des relocations conclues en 2022 mais s'accompagnant de mesures d'accompagnement pour les locataires et qui ne produiront leurs effets qu'en 2023. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 9,72 € par part ayant pleine jouissance en 2022 dont un prélèvement au report à nouveau de 0,19 €. Le report à nouveau après imputation ressort à 1,32 € à la clôture de l'exercice soit environ 1,5 mois de distribution. De plus, un dividende exceptionnel de 1,64 € par part a été distribué en octobre 2022. Rapporté au prix de souscription de 2022, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité de 4,98 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier d'EFIMMO 1 affiche une revalorisation annuelle en baisse très limitée de -1,0 %, illustrant la résilience du portefeuille immobilier et sa diversification efficace.

4

5

6

7

# Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## 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.

## PERSPECTIVES 2023

La Société de Gestion poursuivra sa gestion dynamique et agile visant à préserver la valeur et le rendement du patrimoine et assurera le bon développement de notre SCPI en menant une politique d'investissement sélective. La société de gestion veillera par ailleurs à maintenir un effet de levier raisonnable avec de la dette bancaire essentiellement contractée à taux fixe ou variable couverte.

Convaincue que la gestion de la performance durable des actifs immobiliers participe fortement à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion s'attachera à acquérir des actifs certifiés ou labellisés et ou à réaliser des travaux visant à améliorer leur performances énergétiques et environnementales.

## EN CONCLUSION

En ce qui concerne le Conseil de Surveillance, des mandats arrivent à échéance et conformément à la réglementation en vigueur, il a été fait appel à candidatures. Je renouvelle ma confiance aux Membres sortants.

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**

1

2

3

4

5

6

7



# Rapport du commissaire aux comptes (exercice clos le 31 décembre 2022)

# 4

<b>4.1</b>	<b>Rapport général du commissaire aux comptes</b>	<b>88</b>	<b>4.2</b>	<b>Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées</b>	<b>90</b>
------------	---	-----------	------------	--	-----------

# 1 Rapport général du commissaire aux comptes

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## 2 4.1 Rapport général du commissaire aux comptes

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

### 4 OPINION

5 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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

6 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.

### 7 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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.



# Rapport général du commissaire aux comptes

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1

2

3

4

5

6

7

## 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 17 avril 2023

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

1

# Rapport général du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

2

3

4

## 4.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

5

6

7

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.

À ce titre, un montant de 23 302 934,66 € dont 577 431,26 € de TVA non récupérable a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2022.

- 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).

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 9 241 674,24 € HT pour l'exercice 2022.

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

À ce titre, un montant de 1 545 326,83 HT a été prélevé sur les réserves de plus-values réalisées pour l'exercice 2022.

- 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 m<sup>2</sup> située au 4<sup>ème</sup> étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2<sup>ème</sup>). Sa prise d'effet a débuté le 2 juillet 2015 et affiche un loyer HT/HC de 12 960,00 €.

Le montant des loyers facturés par votre société s'est élevé à 14 140,28 € HT/HC au titre de l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 17 avril 2023

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

# Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

# 5

**5.1** De la compétence de l'Assemblée  
Générale Ordinaire

92

**5.2** De la compétence de l'Assemblée  
Générale Extraordinaire

94

1

2

3

4

5

6

7

# 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 RÉOLUTION

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 2022 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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

### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, elle prend préalablement acte du prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, du montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2021, soit un prélèvement sur la prime d'émission de 1 205 272,77 € transféré au report à nouveau.

Elle décide d'affecter le résultat comptable net de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 71 389 799,80 € de la manière suivante :

<b>Résultat net comptable de l'exercice 2022</b>	<b>71 389 799,80</b>
Report à nouveau des exercices antérieurs	10 857 441,48
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 205 272,77
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>83 452 514,06</b>

Soit un bénéfice distribuable s'élevant à 83 452 514,06 € à affecter à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 72 773 141,42 € et pour le solde au report à nouveau, portant ce dernier à 10 679 372,64 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 9,72 € au titre de l'exercice 2022.

### CINQUIÈME RÉOLUTION

Conformément aux dispositions prévues dans les statuts, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 1,32 € par part émise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et ce afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part existant au 31 décembre 2022.

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2022, à savoir :

- valeur comptable : 1 532 038 165 € soit 189,84 € par part ;
- valeur de réalisation : 1 594 750 261 € soit 197,62 € par part ;
- valeur de reconstitution : 1 896 792 089 € soit 235,04 € par part.

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 12 811 258,52 € 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 octobre 2022 sous forme d'un versement de 1,64 € par part ayant jouissance à la date de ladite distribution.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2023.

### DIXIÈME RÉOLUTION

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 2023.

# Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1

2

3

4

5

6

7

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 25 000 €, pour l'année 2023, notwithstanding 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 RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance, la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON, Monsieur Hubert MARTINIER et la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Madame Carine GAULLIER, 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 Abdeldjalil AISSA EL BEY ;
- Monsieur Alain BALESDENT ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- Monsieur Laurent BOUSQUET ;

- Monsieur David BRICE ;
- Monsieur Philippe CABANIER ;
- la SCI des CASTA représentée par Monsieur Philippe CASTAGNET ;
- la SCI DANTZIG IMMO représentée par Monsieur Nicolas POIRIER-COUTANSAIS ;
- la SCI OSOLEIL représentée par Monsieur Aurélien ROL ;
- Monsieur Eric SCHWARTZ ;

Dont membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Hubert MARTINIER ;
- la SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON ;
- la compagnie d'assurance SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Madame Carine GAULLIER ;

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

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.

1

# Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

2

## 5.2 De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

3

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

- d'augmenter le capital plafond de la SCPI ;
- et d'adopter la nouvelle rédaction suivante des articles 6 et 7 des statuts comme suit :

4

5

#### Ancienne rédaction - Article 6 - Capital social

.../...

6.3 - Le montant du capital plafond est de 1 500 000 000 €.

.../...

#### Article 7 - Variabilité du capital

.../...

Le capital social effectif est variable :

- il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 1 500 000 000 €. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 1 500 000 000 €,

.../...

6

7

#### Nouvelle rédaction - Article 6 - Capital social

.../...

6.3 - Le montant du capital plafond est de 1 800 000 000 €.

.../...

#### Article 7 - Variabilité du capital

.../...

Le capital social effectif est variable :

- il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 1 800 000 000 €. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 1 800 000 000 €,

.../...

### QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts de la Société selon la rédaction suivante :

#### Ancienne rédaction - Article 36 - Dissolution

.../...

36.2 - Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

.../...

#### Nouvelle rédaction - Article 36 - Dissolution

.../...

36.2 - Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

.../...

### SEIZIÈME RÉOLUTION

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.

# Rapport périodique SFDR

# 6

1

# Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

2

## ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

3

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

 Oui

 Non

Il promouvait **des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 80 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ;

ayant un objectif social.

4

5

6

7

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement *SFDR* doivent justifier du respect de chacune des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds EFIMMO 1 a mis en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier chacune d'elles.

Afin de mesurer le respect des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le produit financier, trois indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup> :

- Intensité énergétique en kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;

- Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés.

De plus, le produit financier s'est fixé un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, à savoir 80 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

#### Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

#### Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

#### Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET<sup>(1)</sup> au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur l'exercice écoulé, la performance des trois indicateurs de durabilité a été la suivante :

Indicateurs	Année 2022	Source & méthodologie
Intensité énergétique	157 kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 31 % de données réelles ; 69 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en surface.
Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique	0 % de kWh consommés parmi les consommations gérées par Sofidy	Méthode de calcul : Part de consommation d'électricité verte dans les contrats d'électricité avec garanties d'origine, sur le périmètre dont le fonds est propriétaire, divisée par la consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 83 % des actifs en surface.
Pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques	0 %	Méthode de calcul : Part des actions mises en œuvre dans les plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs du fonds, divisées par les actions totales préconisées. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 83 % des actifs en surface.

Les indicateurs ESG 2022 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus, indépendamment de la quote-part réelle de détention par le fonds. Cette méthodologie pourra être amenée à évoluer lors du prochain exercice de reporting, auquel cas les indicateurs des années précédentes seront recalculés pour garder une bonne comparabilité.

Le fonds a prévu des actions d'améliorations dès 2023 pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 30 à 36.

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire.



## Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

1

2

3

4

5

6

7

**...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

**Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Les objectifs d'investissements durables du fonds ont été précisés ci-dessus.

Sur l'exercice 2022, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs	Année 2022	Objectif	Source & méthodologie
<b>Objectif à 2030</b> Part des actifs (en surface) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)	5 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire et qui respectent les principes <i>DNSH</i> divisée par la surface totale des actifs du fonds.  Source de données : 31 % données réelles ; 69 % données estimées  Calculée sur 100 % des actifs en surface.
<b>Objectif à 2025</b> Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées) et qui respectent les principes <i>DNSH</i> divisée par la surface totale des actifs du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles  Calculée sur 83 % des actifs en surface.
<b>Objectif à 2025</b> Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place des actions et qui respecte les principes <i>DNSH</i> divisée par la surface totale des actifs du fonds.  Source de données : 100 % de données réelles  Calculée sur 83 % des actifs en surface.
<b>Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable</b>	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, divisée par la surface totale des actifs du fonds.

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le fonds EFIMMO1 a mis en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices concerne l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Dans le processus d'investissement du fonds EFIMMO 1, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds EFIMMO 1, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Une grille de reporting est mise en place au niveau des équipes internes du fonds, celle-ci vise à évaluer le respect des caractéristiques environnementales et sociales de l'actif, mais également à effectuer un suivi sur le respect des principales incidences négatives.

Sur l'exercice 2022, 83 % des actifs (en surface) ont fait l'objet de l'analyse en phase d'exploitation. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, 100 % des actifs feront l'objet d'une analyse du respect des principales incidences négatives en phase d'acquisition.

1

# Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8

2

## Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

L'analyse des principales incidences négatives est effectuée grâce à un reporting dédié, réalisé à l'échelle de chaque actif immobilier détenu par le fonds. Entre autres, la collecte de données porte sur la destination de l'actif, sa performance énergétique intrinsèque, ses consommations énergétiques réelles sur l'exercice précédents, et ses émissions de gaz à effet de serre associées. Cette collecte est réalisée en partenariat avec les équipes de gestion.

Ces données sont ensuite consolidées dans un outil de reporting qui permet de synthétiser les indicateurs à l'échelle du fonds immobilier. Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-dessous :

### Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :

En complément des deux indicateurs obligatoires, le fonds EFIMMO 1 a identifié deux indicateurs supplémentaires sur lesquels reporter :

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone

3

4

5

6

7

Incidence négative sur la durabilité	Unité	Exercice 2022	Source & Méthodologie
<b>Energies fossiles</b>	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	0 % Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en surface) du fonds <i>Source de données : 100 % données réelles</i> Calculée sur 83 % des actifs en surface.
<b>Efficacité énergétique</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	86 % Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en surface) sur la totalité des actifs (en surface). <i>Source de données : 100 % de données réelles</i> Calculée sur 83 % des actifs en surface.
<b>Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>			
<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>	18. Emissions de GES	Emissions moyennes de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an), Scopes 1, 2 et 3	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> Méthode de calcul : Emissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. <i>Source de données : 31 % données réelles ; 69 % données estimées</i> Calculée sur 100 % des actifs en surface.
<b>Consommation d'énergie</b>	19. Intensité énergétique	kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup>	157 kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup> Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. <i>Source de données : 69 % données réelles ; 31 % données estimées</i> Calculée sur 100 % des actifs en surface.

Les données de l'année 2022 serviront de base pour mesurer l'évolution et la variation de la performance des indicateurs de durabilité.

L'évolution des indicateurs sera donc communiquée à partir du rapport 2023 (publié en 2024).

### Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non concerné.

### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse des principales incidences négatives est réalisée dans le cadre d'un investissement durable du fonds EFIMMO 1. De plus, un actif immobilier durable a une contribution positive significative en termes d'environnement ou d'impact social et ne nuit pas aux autres objectifs environnementaux :

- Pas d'investissement dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport ou la manufacture de produits fossiles (en lien avec la politique d'exclusion groupe)
- Pas de DPE G ou F sans plan d'action associé.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

Les indicateurs reportés sur l'exercice 2022 apparaissent dans ce même tableau.

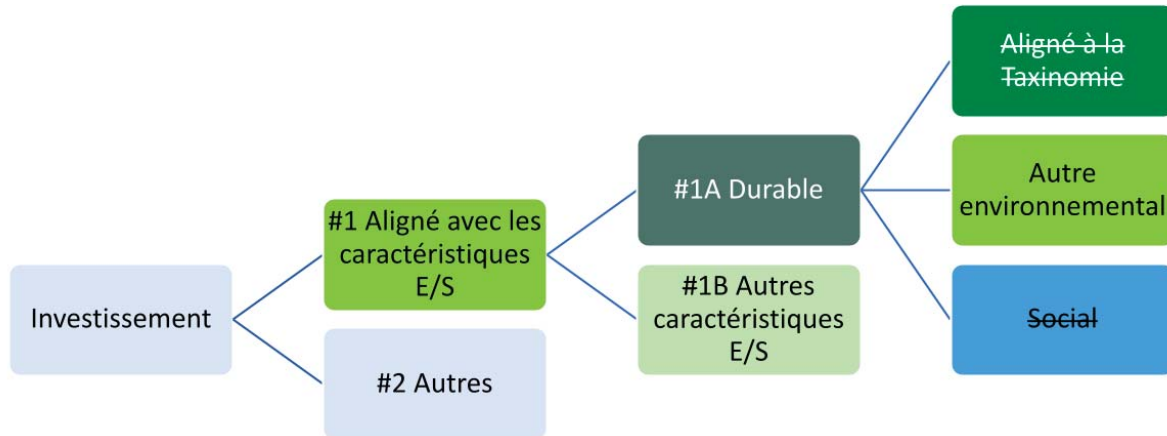
### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Description qualitative des investissements (typologie des actifs immobiliers par exemple)

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Bonn - Godesberger Allee 115-121	Bureaux	3,0 %	Allemagne
Bruxelles - Chaussée de Charleroi 112	Bureaux	1,9 %	Belgique
Noisy-le-Grand - 2 boulevard du Levant	Hôtel	1,4 %	France
Paris - 7 avenue Ingres	Bureaux	1,0 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et représente 100 % des actifs du fonds

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables et représente 0 % des actifs du fonds.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- 20 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 80 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
  - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
  - 100 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
  - 0 % ont un objectif social.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2022 ont été dans les secteurs suivants :

- 71 % en bureaux ;
- 20 % en hôtellerie ;
- 8 % en activité ;
- 1 % en commerces.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

L'alignement avec la Taxinomie Européenne se décline selon les 3 indicateurs financiers :

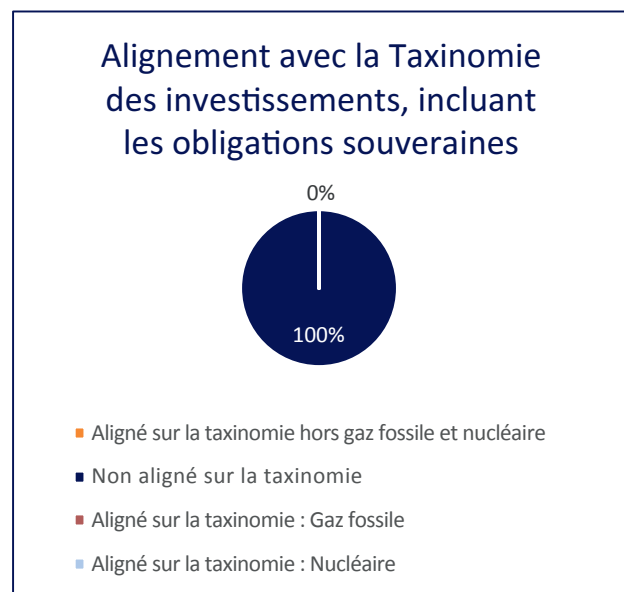
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de Chiffre d'Affaires ;
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes de CAPEX ;
- % d'investissements aligné avec la Taxinomie en termes.

Ces indicateurs doivent également être publiés en incluant les fonds souverains, et en les excluant. En effet, il n'est pas encore possible de mesurer l'alignement avec des critères taxinomiques pour les fonds souverains, ce qui pourrait donner une mauvaise représentation de l'alignement du produit financier avec la Taxinomie.

La description des critères taxinomiques pour les activités principales dans le secteur de l'immobilier (7.1 Construction, 7.2 Rénovation et 7.7 Acquisition et Propriété) a été précisée dans le paragraphe 2.1 Calcul des indicateurs taxinomiques à l'échelle de chaque fonds, Cadre juridique.

Le calcul des trois indicateurs taxinomiques est réalisé via l'outil de reporting développé et utilisé en interne par les équipes.

Le fonds EFIMMO 1 vise à investir à minima sur une année 0 % de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.



1

2

3

4

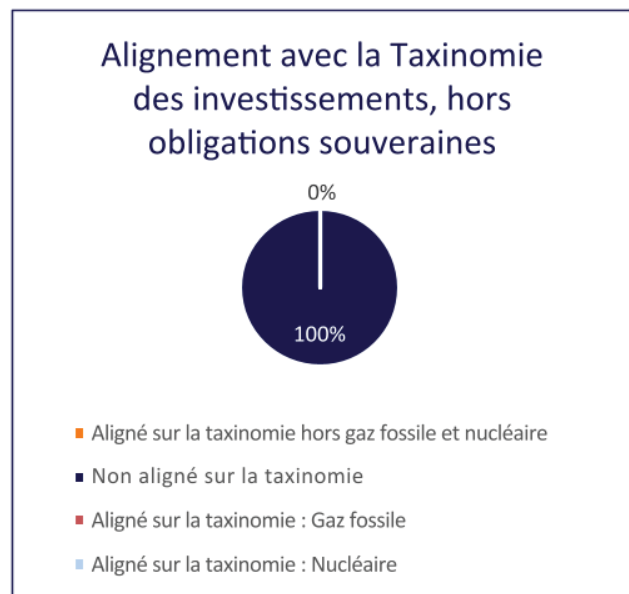
5

6

7

# Rapport périodique SFDR

ANNEXE À LA DOCUMENTATION PÉRIODIQUE POUR LES FONDS ARTICLE 8



## Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part des investissements réalisés sur l'exercice écoulé du fonds EFIMMO 1 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes a été de :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'Affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

## Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable

## Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Pour rappel, le fonds EFIMMO 1 s'est fixé un objectif d'investissement durable, non aligné sur la Taxinomie Européenne, sur une partie de son portefeuille. Cet objectif d'investissement durable s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>, à savoir 80 % (en surface) du portefeuille du fonds. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent atteindre au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

### Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

### Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

### Consommations énergétiques

- Etendre les objectifs DEET<sup>(1)</sup> au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie européenne sur l'exercice 2022 est de : 95 %.

## Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Pour rappel, le fonds EFIMMO 1 n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

## Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique « #2 Autres » (0 %).

(1) Dispositif Eco Efficacité Tertiaire.

## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Dans le processus d'investissement du fonds EFIMMO 1, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique, évaluée à minima sur les parties communes ;
- Les sources d'énergie, en vérifiant les équipements techniques présents sur l'actif immobilier ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

Le fonds EFIMMO 1 s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

Le fonds EFIMMO 1 a prévu des actions d'améliorations dès 2023 concernant l'efficacité énergétique, les sources d'énergie et la biodiversité, ces actions se trouvent sur les pages 30 à 36.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Pas d'indice de référence désigné.

## En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

## Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



# Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

# 7

1

# Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT TABLEAU DE CONCORDANCE

2

3

## ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT TABLEAU DE CONCORDANCE

4

5

6

7

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
Article 1, III, 6° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris	
Décrire la stratégie d'alignement des encours gérés par le fonds, avec les Accords de Paris et le périmètre concerné	Le Groupe Tikehau Capital a signé en 2021 la « <i>Net Zero Asset Manager Initiative</i> », 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. En 2022, elle a défini la première étape de cet engagement : aligner ses actifs français de plus de 1000 m <sup>2</sup> avec la trajectoire <i>CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)</i> , à horizon 2030.
Mesurer l'atteinte de l'objectif d'alignement avec les Accords de Paris et avec la Stratégie Nationale Bas Carbone	Un suivi et reporting sur les émissions GES du fonds est effectué tous les ans. Les émissions GES du fonds se trouvent en pages 98 de l'annexe <i>SFDR</i> .
Article 1, III, 7° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	
Décrire la stratégie du fonds pour respecter les objectifs de la Convention sur la diversité biologique	SOFIDY a réalisé en 2022 une consultation dans le but de réaliser une charte biodiversité, qui sera rendue publique dans le courant de l'année 2023. L'objectif est de définir les grands objectifs de la Société de Gestion en matière de biodiversité, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ce travail sera réalisé avec un écologue spécialiste en immobilier durable.
Faire une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité	SOFIDY veille à prendre en compte les impacts de sa stratégie d'investissement sur les risques liés à la perte de biodiversité, notamment lors des phases d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers principalement situés en centre-ville.  Etant donné son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOFIDY artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.
Indiquer les indicateurs utilisés dans le cadre de l'alignement sur les objectifs de la Convention et dans le cadre de l'atteinte des objectifs internationaux, et l'atteinte de l'objectif	SOFIDY prend en compte des critères biodiversité lors de ses acquisitions, et souhaite développer sa stratégie sur cette thématique à l'échelle du patrimoine.  Les indicateurs suivants sont suivis lors de l'acquisition de nouveaux actifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pourcentage de parcelle de pleine terre</li> <li>● Installation des équipements favorisant la biodiversité</li> <li>● Mise en œuvre des process de gestion favorable à la biodiversité</li> <li>● Réalisation d'une étude par un écologue</li> </ul> Des indicateurs complémentaires pourront être définis en 2023 à l'échelle des actifs détenus par le fonds.
Article 1, III, 8° Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques	
Détailler les risques climatiques et les risques de biodiversité	Les principaux risques identifiés en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Des risques physiques, tels que le changement climatique (phénomènes climatiques: tempêtes, grêle, incendies, inondations, sécheresse - variations de températures : vague de chaleur et vague de froid) ou la perte de biodiversité (réduction et fragilisation des écosystèmes)</li> <li>● Des risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique (consommation énergétique, rénovation des bâtiment, proximité aux transports en commun, mobilité douce, déchet – tri, services aux occupants, etc.)</li> <li>● Des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux (recours aux énergies fossiles, santé et sécurité et risque de controverse)</li> </ul> Dans le cadre de la cartographie des risques ESG, SOFIDY a mis en place des indicateurs de suivi pour ces risques. Par exemple, la part du patrimoine couvert par une étude de résilience au changement climatique, le suivi des consommations annuelles en kWh/m <sup>2</sup> /an, la proximité de l'actif aux transports en commun, ou encore le pourcentage du patrimoine exposé à l'activité exercée de distribution de carburant. Ces risques sont analysés dans la grille ESG développée par SOFIDY et remplie lors de la phase d'acquisition d'un actif et lors de sa phase d'exploitation.











SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Evry  
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332  
303, square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry Cedex  
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
[sofidy.com](https://sofidy.com)

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TK** TIKHAU  
CAPITAL