

EXERCICE 2023

EFIMMO 1
SCPI THÉMATIQUE
BUREAUX



Rapport Annuel

Sofidy 
ÉPARGNER - INVESTIR

Édito

Chers Associés,

L'année 2023 a été marquée par un mouvement de hausse sensible des taux d'intérêt ayant pour conséquence une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe bien que d'ampleurs différentes selon les classes d'actifs. Cette situation n'est donc pas le fruit d'une crise immobilière mais d'un resserrement brutal de la politique monétaire de la part des banques centrales pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI ont fait ressortir une baisse de la valeur du patrimoine, exposée majoritairement à l'immobilier de bureaux, de -7,2 % sur un an au 31 décembre 2023. Considérant que le secteur des bureaux subit les corrections de valeurs les plus prononcées, cette baisse, certes importante, traduit une relative bonne résilience du patrimoine de votre SCPI grâce à sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et sa poche de diversification de 16 % dédiée aux commerces, à l'hôtellerie et à la logistique. Dans ce contexte, votre Société de Gestion a pris la décision, de modifier le prix de souscription de votre SCPI EFIMMO 1 à 212 €, par part à compter du 4 décembre 2023, soit une baisse de -10,5 %.

Votre Société de Gestion a ajusté rapidement sa politique d'investissement et de gestion au regard de ces nouvelles conditions de marché. La politique d'investissement volontairement modérée en 2023 a permis de déployer 40 M€ investis dans des actifs de qualité situés au sein de métropoles européennes dynamiques comme Paris ou Hambourg. Ainsi l'exposition internationale s'élève à plus de 25 % à fin 2023 et couvre 7 pays en Europe.

Du côté de la gestion immobilière, l'implication des équipes a permis de réaliser 58 actes de locations, relocations et renouvellements mais aussi des opérations structurantes comme le repositionnement de l'actif situé Terrasse Bellini à Puteaux (La Défense - 92) en établissement d'enseignement supérieur permettant d'assurer un taux d'occupation financier moyen de 90 % sur l'exercice. 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 se révèle bien plus dynamique que celui des très grandes surfaces. Quant au taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023, il ressort à plus de 99 % à la date de rédaction du rapport.

Les cessions 2023 d'un volume de près de 29 M€ font ressortir des prix de vente supérieurs de +3,3 % en moyenne aux valeurs d'expertise au 31/12/2022, et ont généré une plus-value de 7,8 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 à l'instar de la cession de l'immeuble situé boulevard des Capucines et dont le prix de vente s'élevant à plus du double du prix d'acquisition.

Les très bonnes performances opérationnelles de votre SCPI permettent de distribuer un dividende global de 10,62 € par part pour l'année 2023, soit un taux de distribution de 5,20 % brut de fiscalité⁽¹⁾ sur la base du nouveau prix de part en vigueur depuis le 4 décembre dernier (et de 4,65 % sur la base du prix de part précédent⁽²⁾). Pour l'exercice 2024, votre Société de Gestion vise un taux de distribution brut à nouveau supérieur à 5,00 %⁽³⁾.

Votre SCPI dispose par ailleurs d'importantes réserves mobilisables pour soutenir la distribution, à savoir un report à nouveau de 1,18 € par part à la clôture de l'exercice et des actifs qui affichent d'importantes plus-values latentes. Au 31 décembre 2023, le taux de rendement interne de la SCPI depuis sa création s'établit à +8,65 %.

Votre SCPI se montre de plus en plus active sur le déploiement de sa stratégie ESG grâce à la mise en place d'actions concrètes visant à améliorer l'impact environnemental du patrimoine immobilier et à atteindre ses objectifs d'investissement durable. L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, le remplacement de chaudières utilisant des énergies fossiles par des pompes à chaleur sont autant des investissements responsables que le témoignage du fort engagement de votre Société de Gestion pour améliorer la performance durable de votre SCPI.

Avec la dissipation progressive de l'inflation et des perspectives de baisse des taux d'intérêts, nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles, disposant de trésorerie et non contraints par leur endettement. Votre SCPI fait partie de ces rares acteurs et compte profiter de ce bon moment pour investir afin de consolider une performance globale pérenne pour ses associés.

La Société de Gestion

- ⁽¹⁾ Dividende au titre de l'année 2023 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^{er} janvier 2024.
- ⁽²⁾ Dividende au titre de l'année 2023 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^{er} janvier 2023. Au titre de 2023, ce dividende intègre une distribution de plus-value à hauteur de 8,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,4 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI à hauteur de 3,6 %. Cet indicateur est conforme à la méthodologie ASPIM.
- ⁽³⁾ Ce taux de distribution prévisionnel est arrêté par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

01

Rapport d'activité de l'exercice 2023 **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	25
1.5. Résultats financiers	29
1.6. Expertises et valeur de la société	34
1.7. Fiscalité	36
1.8. Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	38
1.9. Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	40
1.10. Perspectives	40
1.11. Présentation des projets de résolutions	40

02

Démarche ESG **41**

2.1. Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	42
---	----

03

Rapport financier sur l'exercice 2023 **51**

3.1. État du patrimoine	52
3.2. Tableau de variation des capitaux propres	53
3.3. Engagements hors bilan	53
3.4. Compte de résultat de l'exercice	54
3.5. Annexe	56
3.6. Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023	64

04

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale **87**

05

Rapport général du commissaire aux comptes **91**

5.1. Rapport général du commissaire aux comptes	92
5.2. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	94

06

Rapport périodique SFDR **95**

6.1. Caractéristiques environnementales et/ou sociales	96
--	----

07

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat **105**

Profil et organes de direction et de contrôle

Profil	<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>
Siège Social	303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex
Conseil de Surveillance au 31 décembre 2023	<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>
Société de Gestion	<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 - 91080 Évry Courcouronnes Cedex</p> <p>R.C.S. Evry B 338 826 332</p>
Commissaires aux Comptes	<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>
Dépositaire	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SA - 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris
Informations	<p>Monsieur Jean-Marc PETER</p> <p>Directeur Général de SOFIDY S.A.S</p> <p>303 square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91080 Évry Courcouronnes Cedex</p> <p>Tél. : 01.69.87.02.00</p> <p>Contact : sofidy@sofidy.com</p>

EFIMMO 1 en un coup d'œil

Chiffres clés 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1,8 Mds€

Capitalisation au 31/12/2023

8,65 %

Taux de rendement interne
au 31/12/2023 depuis
l'origine de la SCPI

1 003

Unités locatives

90,3 %

Taux d'occupation financier
en 2023⁽¹⁾

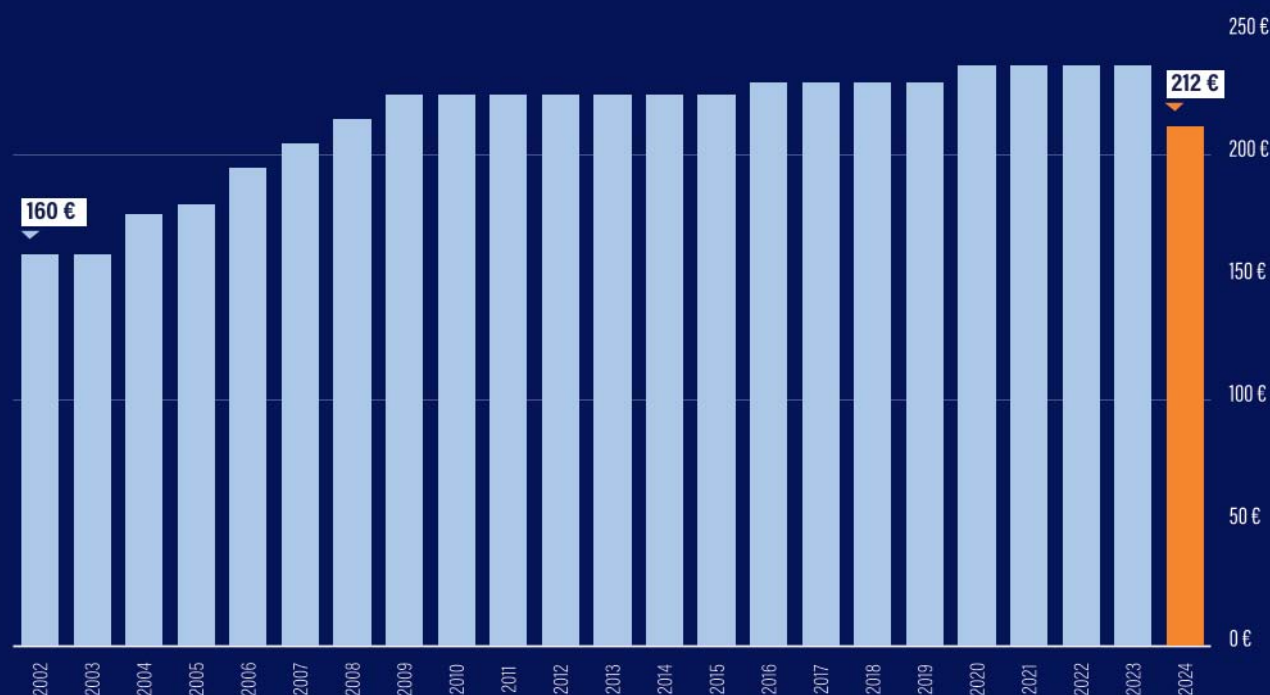
4,65 %

Taux de distribution 2023⁽²⁾

21 161

Épargnants

Historique du prix de souscription de la part au 1^{er} 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 2023 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^{er} janvier 2023. Au titre de 2023, ce dividende brut intègre une distribution de plus-value à hauteur de 8,2 % de la distribution totale, un prélèvement sur le report à nouveau à hauteur de 1,4 % et une fiscalité immobilière payée par la SCPI pour le compte des associés à hauteur de 3,6 %.

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 2023

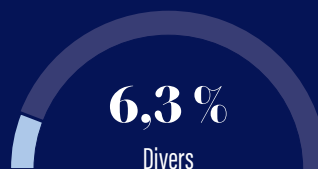
(en % des valeurs vénales hors droits)

► Répartition géographique

- Paris Centre : **10,5 %**
- Grand Paris : **36,1 %**
- Métropoles françaises : **28,4 %**
- Étranger : **25,1 %**, dont
 - Allemagne : **11,0 %**
 - Royaume-Uni : **4,2 %**
 - Pays-Bas : **3,8 %**
 - Belgique : **2,2 %**
 - Irlande : **1,3 %**
 - Italie : **1,2 %**
 - Espagne : **0,6 %**
 - Reste de l'Europe⁽¹⁾ : **0,7 %**

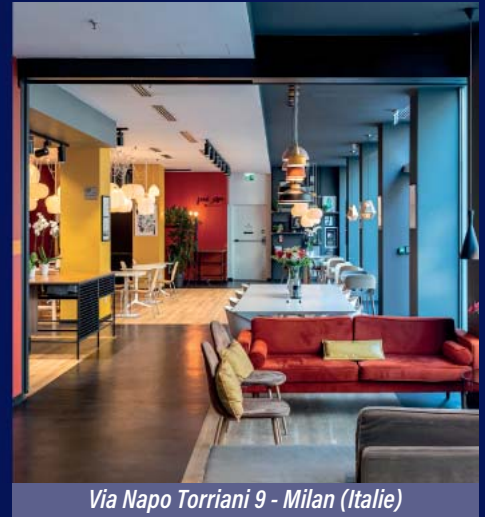
(1) Au travers de participations financières non contrôlées

► Répartition par typologie d'actifs



EFIMMO 1 en un coup d'œil

► Photos d'actifs



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

	31.12.23		31.12.22	
	En euros	Par part ⁽¹⁾	En euros	Par part ⁽¹⁾
COMPTE DE RÉSULTAT				
Produits	152 708 330		154 482 214	
<i>dont loyers et produits des participations contrôlées</i>	<i>96 277 704</i>		<i>89 694 950</i>	
Charges	74 965 115		83 092 415	
RÉSULTAT	77 743 215	9,57	71 389 800	9,53
Bénéfice distribuable	88 698 808		83 452 514	
Dividende	86 369 419	10,62	85 584 400	11,36
<i>dont dividende ordinaire</i>	<i>78 930 441</i>	<i>9,72</i>	<i>72 773 141</i>	<i>9,72</i>
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	<i>1 187 226</i>	<i>0,14</i>	<i>1 383 342</i>	<i>0,19</i>
<i>dont dividende exceptionnel</i>	<i>7 438 978</i>	<i>0,90</i>	<i>12 811 259</i>	<i>1,64</i>
CAPITAL ET AUTRES ÉLÉMENTS DU BILAN				
Capital social	1 258 363 920		1 226 637 112	
Total des capitaux propres	1 571 431 518		1 532 038 165	
Dettes bancaires globales ⁽²⁾	323 737 655		352 402 220	
Nombre de parts	8 278 710		8 069 981	
Nombre d'associés	21 161		20 355	
Capitalisation	1 755 086 520		1 912 585 497	
Prix de souscription ⁽³⁾		212,00		237,00
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice		236,91		237,00
Valeur de retrait		190,80		213,30
PATRIMOINE				
Valeur Vénale / expertise HD ⁽⁴⁾	1 722 477 619		1 842 222 088	
Valeur comptable	1 571 431 518	189,82	1 532 038 165	189,84
Valeur de réalisation	1 476 196 015	178,31	1 594 750 261	197,62
Valeur de reconstitution	1 764 863 312	213,18	1 896 792 090	235,04
Surface du patrimoine (m ²) ⁽⁵⁾	633 359 m ²		644 304 m ²	
Taux d'occupation financier (%) ⁽⁶⁾	90,3 %		89,4 %	

(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 130 943 217 € en 2023.

(3) Le prix de souscription par part a été porté à 212 € à compter du 4 décembre 2023.

(4) Dont valeur vénale HD des immeubles détenus en direct pour 1 350 919 100 €, la valeur HD des immeubles des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1 pour 308 631 157 € et la valeur des participations financières non contrôlées pour 62 927 361 €.

(5) Dont 87 793 m² correspondant à la surface des actifs des participations contrôlées au prorata du pourcentage de détention par EFIMMO 1.

(6) 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.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁷⁾	Au 31.12.23	Au 31.12.22
TRI sur 10 ans	3,90 %	4,84 %
TRI sur 15 ans	4,69 %	5,25 %
TRI sur 20 ans	7,30 %	8,52 %
TRI depuis l'origine de la SCPI (1987)	8,65 %	8,73 %

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

PERFORMANCE - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures	2023	2022
Taux de distribution brut de fiscalité sur prix de part au 4 décembre 2023	5,20 %	N/A
Taux de distribution brut de fiscalité 2023 ^{(8) (11)}	4,65 %	4,98 %
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice ⁽¹¹⁾	-0,04 %	-
Revalorisation du prix de souscription sur l'exercice	-10,55 %	-
Rendement global immobilier ^{(10) (11)}	-5,12 %	2,55 %

(8) 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^{er} janvier N.

(9) 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^{er} janvier N.

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

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

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

1.1	Évolution du marché immobilier et de son environnement	12	1.6	Expertises et valeur de la société	34
1.1.1	Perspectives économiques	12	1.6.1	Valeur du patrimoine	34
1.1.2	Évolution du contexte monétaire	12	1.6.2	Valeur de la société	35
1.1.3	Le marché immobilier en 2023	12	1.7	Fiscalité	36
1.1.4	Les marchés immobiliers en Allemagne, au Royaume-Uni, aux Pays-Bas, en Irlande et en Espagne	15	1.7.1	Fiscalité pour une part en pleine jouissance	36
1.2	Évolution du capital et marché des parts	17	1.7.2	Régime fiscal	37
1.2.1	Évolution du capital	17	1.8	Organisation des travaux du conseil de surveillance et dispositif de contrôle interne	38
1.2.2	Marché des parts	18	1.8.1	Organisation et préparation des travaux du Conseil de Surveillance	38
1.2.3	Historique du prix de souscription de la part au 1er janvier	18	1.8.2	Contrôle interne	38
1.3	Investissements, arbitrages et composition du patrimoine	19	1.8.3	Gestion des conflits d'intérêts	39
1.3.1	Investissements	19	1.9	Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	40
1.3.2	Financements bancaires des investissements	21	1.10	Perspectives	40
1.3.3	Arbitrages	22	1.11	Présentation des projets de résolutions	40
1.3.4	Nouvelle composition du patrimoine à fin 2023	23			
1.3.5	Principaux locataires	24			
1.4	Gestion locative et immobilière	25			
1.4.1	Taux d'occupation financier	25			
1.4.2	Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux	26			
1.4.3	Loyers encaissés et recouvrement	27			
1.4.4	Litiges	27			
1.4.5	Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine	28			
1.5	Résultats financiers	29			
1.5.1	Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices	29			
1.5.2	Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives	30			
1.5.3	Résultats financiers transparents	30			
1.5.4	Évolution du taux de distribution et du prix de la part	31			
1.5.5	Diverses mentions obligatoires	32			
1.5.6	Tableau de flux de trésorerie	33			

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

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 zone euro a enregistré une croissance économique faible de +0,5 % du PIB en 2023. L'économie européenne a souffert de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, pour maîtriser l'envolée de l'inflation. Le durcissement des conditions de financement a pesé sur l'investissement et la consommation, tandis que la demande extérieure s'est essouffée du fait du ralentissement de l'économie mondiale. Dans ce contexte, la robustesse du marché de l'emploi a servi de rempart à la récession avec un taux de chômage s'établissant à 6,4 % à fin novembre 2023, soit l'un des plus bas niveaux depuis la création de la zone euro. Cette stagnation économique touche l'ensemble des pays de la zone euro, même si certains tirent leur épingle du jeu comme le Portugal (croissance du PIB de +2,2 %) et l'Espagne (+2,5 %), portés par le tourisme. À l'inverse l'Allemagne, première économie européenne, est entrée en récession (-0,3 %), impactée par un secteur industriel touché de plein fouet par la hausse des coûts de l'énergie et la baisse de la demande extérieure.

En France, la croissance du PIB s'élève à +0,9 % en 2023, après avoir atteint +2,5 % en 2022 (source INSEE). Dans le détail, la contribution de la consommation des ménages ressort à +0,7 % en 2023 (après +2,1 % en 2022), avec une bonne contribution toujours positive des services (+2,4 % après +8,5 % en 2022) compensant un recul de la consommation alimentaire (-4,7 % après -3,6 % en 2022). L'investissement ralentit également à +1,2 % en 2023 (après +2,3 % en 2022), freiné par un nouveau recul de l'investissement en construction. En revanche, l'investissement en matériels de transport rebondit. Le commerce extérieur contribue quant à lui positivement à la croissance du PIB (+0,6 % en 2023 après -0,6 % en 2022), du fait de l'effet combiné d'une baisse en valeur des importations (notamment gaz et pétrole) et d'une hausse des exportations (aéronautique, luxe...).

En 2023, l'inflation en France ralentit légèrement en moyenne annuelle (+4,9 % après +5,2 % en 2022), tirée par la baisse progressive des prix de l'énergie. À l'inverse, les prix ont accéléré nettement dans l'alimentation (+11,8 % après +6,8 %) et plus modérément pour les produits manufacturés (+3,5 % après +3,0 %). Les prix des services ont augmenté en moyenne au même rythme qu'en 2022 (+3,0 % après +3,0 %). L'inflation a poursuivi son ralentissement en fin d'année 2023 et début 2024 pour atteindre 3,1 % sur un an au mois de janvier 2024.

Au troisième trimestre 2023, le taux de chômage augmente légèrement de +0,2 point à 7,4 % de la population active en France, impacté par le ralentissement de l'économie mondiale. Il reste toutefois nettement sous son pic de mi-2015 (-3,1 points). La bonne tenue du marché de l'emploi a globalement permis d'éviter la récession en France sur l'année.

L'année 2023 a donc été marquée par une croissance économique faible voire atone pour la zone euro et en France, du fait du resserrement monétaire de la Banque Centrale Européenne pour contrer l'inflation. L'allègement des tensions sur les coûts et les effets de la politique monétaire de la BCE devraient ramener l'inflation à 2,7 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne). Ce recul de l'inflation pourrait permettre de relancer la consommation intérieure et la demande extérieure, avec un prévisionnel de croissance de +0,8 % en 2024 en zone euro (source Commission européenne).

4

5

6

7

1.1.2 Évolution du contexte monétaire

Dans ce contexte d'inflation toujours marquée, la BCE a poursuivi le resserrement de sa politique monétaire avec un relèvement à six reprises de ses taux directeurs en 2023 pour atteindre un taux de refinancement des banques de 4,5 % en septembre 2023 (contre 0 % à mi 2022). Les taux d'intérêts interbancaires ont évolué de +2,13 % fin 2022 à +3,91 % fin 2023

pour l'Euribor 3 mois et les taux longs (OAT 10 ans) sont passés de +3,11 % fin 2022 à +3,55 % au cours du mois d'octobre 2023 pour redescendre à +2,56 % fin 2023 à la faveur de discours plus accommodants des banques centrales renforçant l'anticipation d'une inflation en passe d'être maîtrisée et de la fin du cycle de hausse des taux.

1.1.3 Le marché immobilier en 2023

Ce contexte de forte hausse des taux d'intérêts a entraîné une correction importante des valeurs immobilières en Europe et surtout un fort attentisme de la part des investisseurs durant cette période d'ajustement des prix. Ainsi, 133 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en 2023 (source BNP Real Estate), en retrait de -51 % par rapport à l'année précédente, avec des disparités géographiques et par typologies d'actifs importantes.

Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 43,5 milliards d'euros (-43 % par rapport à 2022) et 23,3 milliards d'euros (-57 % par rapport à 2022).

En France, 14,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2023, soit une diminution de -51 % par rapport à l'année 2022. L'année 2023 est marquée

par des évolutions contrastées selon les différentes classes d'actifs. Ainsi les montants investis en immobilier de bureaux ont fortement ralenti (-57 % par rapport à l'année 2022), de même pour le marché des actifs de commerces (-49 %) et de la logistique/activité (-56 %). Le marché de l'hôtellerie enregistre quant à lui une baisse plus modérée de -13 % par rapport à l'année 2022.

BUREAUX (EN FRANCE)

En 2023, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste la principale composante du marché de l'investissement d'entreprises avec 6,3 milliards d'euros investis (44 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -56 % par rapport à ceux de l'année précédente, traduisant une prudence renforcée des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Rapport d'activité de l'exercice 2023

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1

2

3

4

5

6

7

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien avec 4,7 milliards investis en 2023, en baisse de -57 % sur un an, avec des disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 57 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,6 milliards d'euros soit -58 % par rapport à 2022) et le croissant ouest 25 % (1,1 milliard d'euros soit -41 % par rapport à 2022). La sélectivité accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entraîné des répercussions fortes sur les secteurs de la Défense (0,02 milliard d'euros soit -97 % par rapport à 2022) et la 1ère couronne (0,3 milliard d'euros soit -77 % par rapport à 2022).

Les marchés régionaux affichent également un fort ralentissement avec 1,6 milliards d'euros investis en 2023 (-56 % sur un an). Cette baisse des volumes d'investissement est particulièrement marquée dans les métropoles de Lyon (-66 %), Aix-Marseille (-74 %) et Lille (-70 %). Seule Bordeaux se démarque avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+38 %).

Dans le contexte de hausse des taux d'intérêt les taux de rendements des bureaux *prime* ont progressé de +150 points de base en moyenne sur 2023 permettant de rétablir la prime de risque immobilière. Les taux de rendement *prime* s'établissent ainsi à 4,50 % pour Paris QCA, 4,90 % pour le croissant ouest et 5,75 % à la Défense. Cette décompression est encore plus marquée en région avec des taux de rendement bureaux *prime* à plus de 6,00 % pour l'ensemble des régions à l'exception de Lyon, Aix-Marseille et Lille qui se maintiennent à des niveaux inférieurs.

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 8,5 % fin 2023 en légère hausse par rapport à l'année 2022 (7,9 %). La vacance du marché parisien reste très limitée à 4 %, alors qu'elle est plus marquée en 1ère couronne (16,1 %) et à la Défense (14,9 %). L'offre de surface à un an augmente également (+9 % sur un an) avec une hausse de la part du neuf (35 % de l'offre sur un an). La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne qui atteint 889 000 m² soit 46 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers *prime* progresser à nouveau en 2023 pour atteindre un nouveau record de 1 067 €/m²/an soit une hausse de +7 % sur un an.

L'adoption par certaines entreprises de nouveaux modes d'organisation du travail avec le développement du télétravail et du *flex office*, a accentué la demande sur les petites et moyennes surfaces d'actifs de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Toutefois, après une forte croissance du télétravail au sein des entreprises depuis la crise sanitaire en 2020, force est de constater la remise en cause de plus en plus fréquente de ce modèle sur fond de baisse de productivité, manque de créativité et concentration du télétravail sur les mêmes journées de la semaine ne permettant pas aux entreprises d'obtenir les réductions de surfaces espérées. L'équilibre entre le travail à distance et le présentiel reste à trouver dans les prochaines années.

COMMERCES (EN FRANCE)

Avec 3,0 milliards d'euros, les montants investis en 2023 en Commerce affichent un net repli (-49 %) par rapport à 2022 avec toutefois des dynamiques différentes selon les typologies d'actifs commerciaux (source BNP Real Estate).

Les centres commerciaux ont représenté 39 % des volumes d'investissement de la classe d'actifs commerce pour un total de 1,1 milliard d'euros, en repli de -27 % par rapport à 2022, avec notamment quelques transactions phares comme l'acquisition de 75 % du centre commercial Italie 2 à Paris (13^{ème}) pour 356 millions d'euros ou encore l'acquisition du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer,

pour 272 millions d'euros. Les parcs d'activité (*retail parks*) ont représenté 34 % des volumes d'investissement pour un total de 1,0 milliard d'euros, en baisse marquée de -57 % par rapport à 2022, et les pieds d'immeuble ont représenté 27 % du volume pour un total de 0,8 milliard d'euros, en repli de -60 %, avec notamment l'acquisition par Kering d'un immeuble avenue Montaigne pour 228 millions d'euros.

Les taux de rendement pour les actifs *prime* ont connu des progressions d'ampleurs hétérogènes sur l'année 2023 : +75 points de base pour les pieds d'immeuble à Paris (passant de 3,50 % fin 2022 à 4,25 % fin 2023), +75 points de base également pour les parcs d'activité (passant de 5,25 % fin 2022 à 6,00 % fin 2023), alors que les centres commerciaux ont connu une hausse plus limitée +25 points de base (passant de 4,75 % fin 2022 à 5,00 % fin 2023).

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2023, atteignant 159,9 milliards d'euros, en hausse de +10,5 % par rapport à 2022 (source : Fédération du E-commerce), largement portée par la progression des ventes des services (+20 % sur un an). Pour autant, il est important de noter que les ventes en ligne de biens de consommation sont elles en recul de -2 % par rapport à 2022 (année de sortie de la crise sanitaire).

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

RÉSIDENTIEL (EN FRANCE)

Le marché du résidentiel n'a pas échappé au ralentissement constaté dès la deuxième partie d'année 2022 avec la conjonction de coûts de financement à la hausse, d'un allongement des durées de négociation, et d'une inflation qui a entraîné la baisse de pouvoir d'achat des ménages. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées en 2023 s'établit ainsi à 0,88 millions en comparaison aux 1,1 million de transactions sur l'année 2022, soit une baisse de -22 % (hors Mayotte, source Notaires). Ce nombre de transactions reste toutefois supérieur à la moyenne des 15 dernières années.

Le résidentiel géré affiche quant à lui une meilleure résistance avec 1,1 milliard d'euros investis (-16 % de recul en un an). L'intérêt pour les résidences étudiantes et le *coliving* s'est confirmé en 2023, avec des volumes d'investissements qui sont en progression sur un an, tandis que les investissements pour les résidences seniors affichent un recul de -73 %. (Source JLL).

Les prix des logements anciens, qui n'avaient plus connu de baisse depuis l'année 2015, amorcent un repli sur l'ensemble de la France de -3,9 % sur l'année 2023 avec respectivement -3,8 % pour les maisons anciennes, et -4,1 % pour les appartements anciens, avec des disparités fortes entre l'Île-de-France (-6,9 %) et la province (-2,9 %). (Source : Notaires - Insee). À Paris, les prix de l'immobilier reflètent une tendance à la négociation plus fréquente, avec une correction des prix des appartements de -6,8 % sur une année, soit un prix moyen de 9 770 € par m² au 4^{ème} trimestre 2023. (Source : Chambre des Notaires de Paris).

L'attrait du secteur résidentiel demeure toutefois important pour les investisseurs avec des facteurs forts de soutien. Ainsi, le ralentissement de la production accentue le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et met le marché locatif sous pression. Par ailleurs, les changements démographiques et de modes de vie restent particulièrement favorables au résidentiel géré.

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

3

4

5

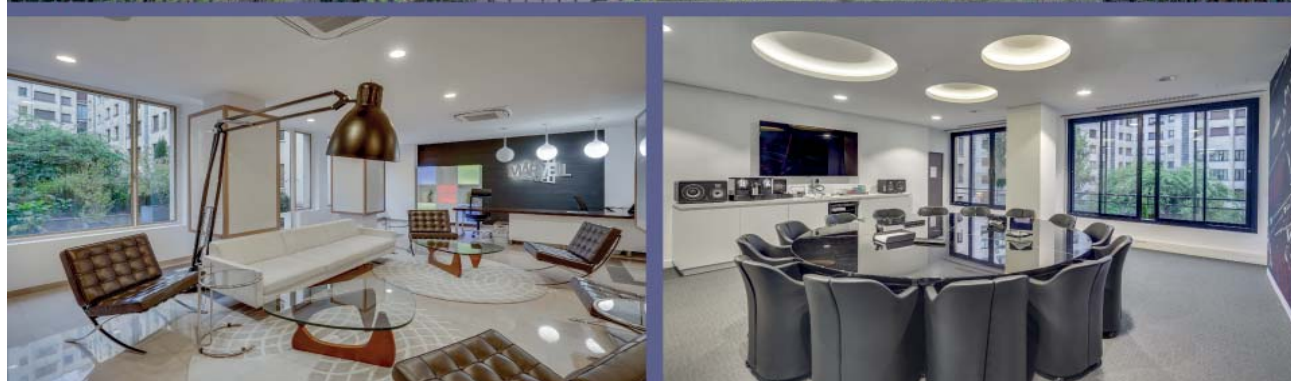
6

7

LOGISTIQUE / LOCAUX D'ACTIVITÉS (EN FRANCE)

Avec 3,0 milliards d'euros d'investissements en 2023, le marché de la logistique et des locaux d'activités en France marque une baisse des volumes investis de -55 % et de -25 % par rapport à la moyenne décennale. Ce segment représente cette année 21 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 23 % l'an dernier et 15 % en 2020. Le marché des transactions aura de nouveau été animé

cette année par des cessions de plusieurs portefeuilles représentant 44 % du volume total, notamment au travers des portefeuilles Olympe acquis par AXA IM et Daisy acquis par Boreal IM pour des montants respectifs de 194 millions d'euros et 151 millions d'euros. Dans le contexte de progression des taux d'intérêt, les taux de rendements *prime* ont progressé de 115 points de base pour la logistique pour atteindre 4,75 % fin 2023, et de 100 points de base pour les locaux d'activité pour atteindre 5,5 %.



7 avenue Ingres - Paris (16^{ème})
Locataire principal : Marvell Avocats

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

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ALLEMAGNE

En 2023, l'économie allemande est entrée en récession avec une baisse de 0,3 % du PIB (source Destatis). L'industrie a beaucoup souffert de la prudence des consommateurs face à l'inflation et du ralentissement de la demande mondiale. La production de l'industrie manufacturière (hors construction) s'est ainsi réduite de 2,0 % en 2023. A contrario, les services, en particulier le secteur de l'information et de la communication, ont résisté et ont permis d'amortir la décélération du PIB en 2023.

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise allemand affiche un total de 23,3 milliards d'euros investis en 2023 (source BNP Paribas Real Estate), marquant une diminution significative de 57 % par rapport à l'année précédente (54,1 milliards d'euros). Avec un environnement de financement difficile et en pleine mutation, 2023 est la troisième année consécutive de baisse des volumes d'investissements en Allemagne. Cette contraction ramène le volume des transactions à des niveaux similaires à ceux observés après la crise financière de 2008. Les montants investis se sont concentrés principalement sur des transactions d'actifs à l'unité (17,6 milliards d'euros), délaissant les investissements de portefeuilles (5,7 milliards d'euros : soit une baisse de -68 % par rapport à l'année précédente).

En 2023 la logistique a pris la première place des catégories d'actifs immobiliers en montants investis avec un volume de 6,1 milliards d'euros, soit 26 % du volume total des transactions, malgré une baisse de 40 % par rapport à 2022, et une appétence sur les actifs supérieurs à 100 millions d'euros (41 % du volume investi). Les bureaux ne présentent qu'un volume investi de 6 milliards d'euros en 2023 (26 % du volume total des transactions) ce qui représente une baisse drastique de 73 % par rapport à 2022. Les bureaux de grandes tailles ont été les plus fortement impactés, laissant cette année la part belle aux transactions inférieures à 50 millions d'euros. La troisième place est occupée par les locaux commerciaux qui représentent 24 % du volume total des transactions (5,7 milliards d'euros), soit une baisse de 40 % par rapport à 2022. Seul Berlin a su rester attractive aux yeux des investisseurs en locaux commerciaux (1 milliard d'euros).

Les 7 plus grandes villes d'Allemagne (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich et Stuttgart) ont connu une forte baisse de plus de deux tiers dans leur volume d'investissement par rapport à l'année précédente pour atteindre 9,3 milliards d'euros, marquant le volume le plus bas des dix dernières années. Berlin, ville préférée des investisseurs a enregistré de nouveau les investissements les plus importants, totalisant 3,2 milliards d'euros, malgré une baisse de 62 % par rapport à l'an dernier. Munich s'est classée deuxième avec 1,3 milliard d'euros (-69 %), suivie de près par Hambourg avec 1,3 milliard d'euros (-74 %), tandis que Francfort a pris la quatrième place avec 1,2 milliard d'euros (-76 %).

L'Allemagne, comme le reste de l'Europe, n'a pas résisté cette année à la décompression des taux entamée en 2022. Les rendements des bureaux *prime* ont augmenté en moyenne de plus de 100 points de base soit une des plus fortes hausses en Europe. Munich reste un des marchés les plus prisés avec un rendement *prime* de 4,20 %, suivi de près par Berlin et Hambourg à 4,25 % chacun. Les rendements à Cologne et Stuttgart ont grimpé à 4,40 %, tandis que les rendements à Francfort et Düsseldorf atteignent 4,50 % à la fin de l'année. La logistique *prime* a aussi vu ses taux augmenter de 40 points de base pour atteindre en moyenne 4,25 %. A contrario, les commerces situés dans les centres-villes ont maintenu un rendement moyen de 3,76 %. Cela s'explique par le bon niveau d'activité des investisseurs privés dans ce segment de marché. Les investisseurs privés opèrent généralement avec plus de fonds propres et sont moins

sensibles aux taux d'intérêt que les investisseurs institutionnels. Les autres typologies de commerce ont cependant enregistré une augmentation : les supermarchés sont désormais en moyenne à 4,90 % et à 5,60 % pour les centres commerciaux.

LE MARCHÉ IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI

Sur l'ensemble de 2023, la croissance du PIB britannique a fortement ralenti en 2023 à +0,1 % après +4,0 % l'année précédente. L'économie britannique a été marquée par une forte baisse des exportations et par une consommation des ménages impactée par une détérioration du pouvoir d'achat dans un contexte d'inflation marquée.

Dans ce contexte, le marché immobilier d'entreprise a été durement impacté, avec un volume total de transactions en immobilier d'entreprise en baisse de -43 % par rapport à 2022 (43,5 milliards d'euros). Les taux de rendement *prime* de la capitale pour les bureaux augmentent légèrement après une progression sensible en 2022 pour atteindre 4,00 % fin 2023 contre 3,85 % un an auparavant avec une forte dispersion des taux selon les zones.

Le marché locatif marque également un repli sensible en 2023. La demande placée est en baisse de -23 %, par rapport à 2022 marquée notamment par le repli des transactions de plus de 10 000 m². Le taux de vacance du centre de Londres augmente légèrement à 9,5 % à la fin de l'année (vs 8,2 % fin 2022).

LE MARCHÉ IMMOBILIER AUX PAYS-BAS

Après une année 2022 marquée par la croissance économique soutenue, les Pays-Bas ont connu trois trimestres successifs de croissance négative propulsant le pays en récession dès l'automne, de telle sorte que la croissance économique pour l'année 2023 s'est établie à +0,1 % (source DNB). La formation du nouveau gouvernement en cours permet d'entrevoir une amélioration pour l'année à venir en raison des mesures de soutien au pouvoir d'achat qui devraient être déployées. Le marché du travail reste également bien orienté, avec un taux de chômage toujours parmi les plus faibles de la zone euro (3,9 %). L'inflation qui avait atteint un pic de 17,2 % à l'automne 2022 a subi une détente rapide dès mai 2023 pour afficher un rythme annuel de 4,1 % fin 2023, conséquence de la réduction des prix de l'énergie et des denrées alimentaires, permettant un regain de la consommation des ménages qui devrait porter le redressement de l'économie sur l'année à venir.

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise néerlandais a fortement ralenti avec un total de 4,5 milliards d'euros investis depuis le début de l'année, en baisse de plus de 66 % par rapport à 2022. La majorité des transactions (près de 75 %) ont concerné des actifs de petite taille (entre 0 et 20 M€), illustrant la prudence des investisseurs.

La baisse des volumes investis a été particulièrement marquée sur le segment des bureaux (-60 %), avec 1,7 milliard d'euros investis et en particulier un très faible nombre de transactions à Amsterdam.

Le commerce n'est pas non plus épargné par ces conditions de marché avec 950 millions d'euros investis en 2023 contre 2 milliards d'euros l'année passée. Dans les cinq plus grandes villes des Pays-Bas, seules La Haye et Rotterdam sont à contre-courant de cette tendance baissière. Le commerce de centre-ville reste le segment le plus plébiscité et représente environ 38 % des volumes d'investissement en commerce, suivi par les moyennes surfaces de périphérie (31 %).

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

2

3

4

5

6

7

La logistique reste la classe d'actif la plus représentée avec 1,88 milliard d'euros investis au cours du premier semestre, soit 31 % du volume total d'investissement. Bien qu'important, ce volume reste inférieur de 52 % à celui de 2022.

Toutes les classes d'actifs présentent des rendements à l'acquisition en augmentation par rapport à l'année dernière : par exemple +200 points de base en moyenne pour le marché des bureaux, portant le taux *prime* à 5,25 %, +90 points de base pour le marché résidentiel, +50 points de base pour le segment des commerces et +160 points de base pour le marché de la logistique.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN IRLANDE

Dans le contexte difficile de l'année 2023, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Irlande ont enregistré une baisse significative à 1,4 milliards d'euros, soit -66 % par rapport à 2022, avec en première ligne les bureaux (-78 % avec 400 millions d'euros). Des progressions ont toutefois été notées dans le commerce de détail (+13 % avec 400 millions d'euros) et les actifs logistiques (+13 % avec 500 millions d'euros).

Les rendements *prime* ont poursuivi leur décompression entamée en 2022 dans toutes les catégories d'actifs avec une hausse moyenne de +75 points de base à 5,00 % pour les bureaux, +50 points de base à 5,00 % pour la logistique et +50 points de base à 5,25 % pour le commerce de pied d'immeuble notamment.

L'activité de location a également manqué de dynamisme en 2023, avec une baisse de 50 % des transactions de bureaux et un taux de vacance atteignant 13 %, en augmentation de 60 points de base sur un an.

Les loyers *prime* restent néanmoins tirés par la forte demande pour les surfaces les plus qualitatives. La rareté des actifs *prime* dans les quartiers

les plus recherchés continuent de soutenir les valeurs, le lieu de travail jouant un rôle essentiel dans l'attraction et la rétention des talents, tant en termes de qualité de l'espace que d'emplacement. Ainsi, les loyers *prime* de Dublin se maintiennent à 673 €/m², culminant toujours à un niveau 2,2 fois plus élevé que ceux de 2012, traduisant la plus forte progression européenne sur la période.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ESPAGNE

L'économie espagnole a affiché des performances supérieures à celles de ses voisins européens, en raison du poids important du secteur des services et du tourisme dans son économie. Selon les dernières prévisions de la Commission européenne en décembre, l'Espagne maintiendra sa croissance économique en 2023, avec un PIB en hausse de +2,5 %, suivant une augmentation de +5,8 % en 2022. Le taux de chômage a reculé l'an dernier en Espagne pour atteindre 11,76 % de la population active, contre 12,87 % fin 2022. L'année 2023 a été caractérisée par une inflation relativement contenue qui s'est établie à 3,6 % à la fin de l'année.

Le volume des investissements en immobilier d'entreprise atteint 7,1 milliards d'euros sur l'année 2023 en baisse de -45 % par rapport à 2022. L'augmentation des taux d'intérêts a entraîné une diminution générale des investissements, mais certaines classes d'actifs, comme les commerces, ont été plus durement touchées que d'autres, avec une baisse de -74 % par rapport à 2022.

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 5,25 % à Barcelone et à Madrid (en hausse de +40 points de base par rapport à fin 2022). Les bureaux *prime* ressortent à 4,30 % à Barcelone et à 4,15 % à Madrid (respectivement en hausse de +55 et +40 points de base par rapport à fin 2022).



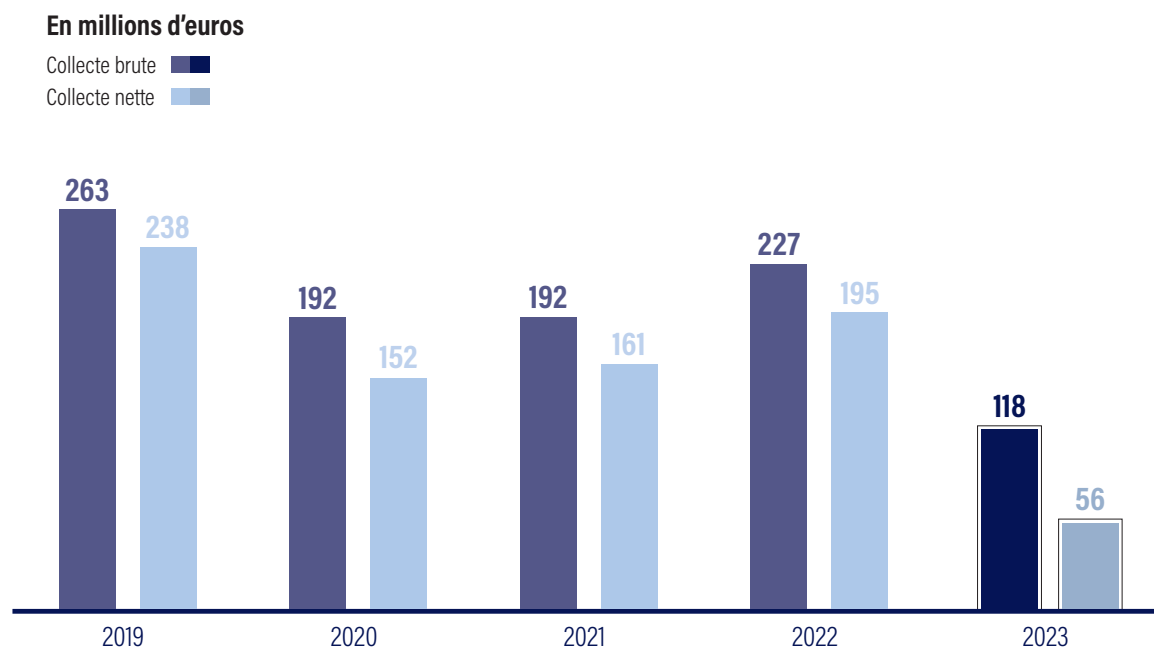
Crédit photo : BNP Paribas

20 Vauxhall Bridge Road - Londres (Royaume-Uni)
Locataire principal : Penguin Random House (Groupe Bertelsmann)

1.2 Évolution du capital et marché des parts

1.2.1 Évolution du capital

La collecte brute de l'exercice s'élève à 118,5 M€ (227,3 M€ en 2022 soit en baisse de -47,9 %) et la collecte nette des retraits à 56,4 M€ (194,7 M€ en 2022 soit en baisse de -71,1 %). 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
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 €
2023	1 258 363 920 €	118 460 980 €	56 367 994 €	8 278 710	21 161	11 846 098 €	212,00 €

Au cours de l'exercice 2023, le nombre d'associés est passé de 20 355 à 21 161. Parmi eux, dix-huit compagnies d'assurances détiennent 36,81 % du capital de la SCPI au 31 décembre 2023 (contre 36,79 % au 31 décembre 2022) :

- Oradea (12,30 %) notamment au titre des contrats UNEP Multisélection Plus et UNEP Capitalisation ;
- BPCE Vie (4,84 %) ;
- Suravenir (4,31 %) au titre de plusieurs contrats ;
- SwissLife (3,57 %) au titre des contrats Oxygène et SwissLife Stratégic Premium ;
- Assurance Epargne Pension (3,26 %) notamment au titre des contrats Nortia Panthéa, APREP Capi Plus et APREP Multi Actifs ;
- Spirica (3,05 %) au titre de plusieurs contrats ;
- AVIP (1,81 %) notamment au titre des contrats AVIP Liberté et AVIP Multilib ;
- APICIL (1,01 %) notamment au titre des contrats Frontière Efficente, Performance Absolue Vie, Liberalys Vie et Fidelis Vie ;
- les compagnies CNP Assurances (0,98 %), Skandia (0,70 %), Milleis Vie (0,37 %), Arcalis (0,14 %), HSBC Assurance (0,13 %), La Mondiale (0,12 %), Generali (0,12 %), Prepar Vie (0,07 %), Natixis Life (0,04 %) et Neufelize Vie (0,004 %), au travers de divers contrats en unités de comptes.

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

2

1.2.2 Marché des parts

3

Au cours de l'exercice, 500 015 parts nouvelles ont été souscrites dont 291 286 parts ont permis de compenser des retraits. Ainsi, 208 729 parts nouvelles nettes des retraits ont été créées en 2023.

Depuis le 1^{er} octobre 2023, le nombre de parts souscrites étant inférieur au nombre de demandes de retraits, la compensation mensuelle n'est plus assurée. Au 31 décembre 2023, 244 693 parts correspondant à 3 % de la capitalisation de la SCPI, étaient en attente de retraits.

4

Tout associé peut obtenir le retrait de ses parts à condition qu'il y ait un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au cours du même mois.

Par ailleurs, 4 846 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 3,6 % du capital au 31 décembre 2023.

5

6

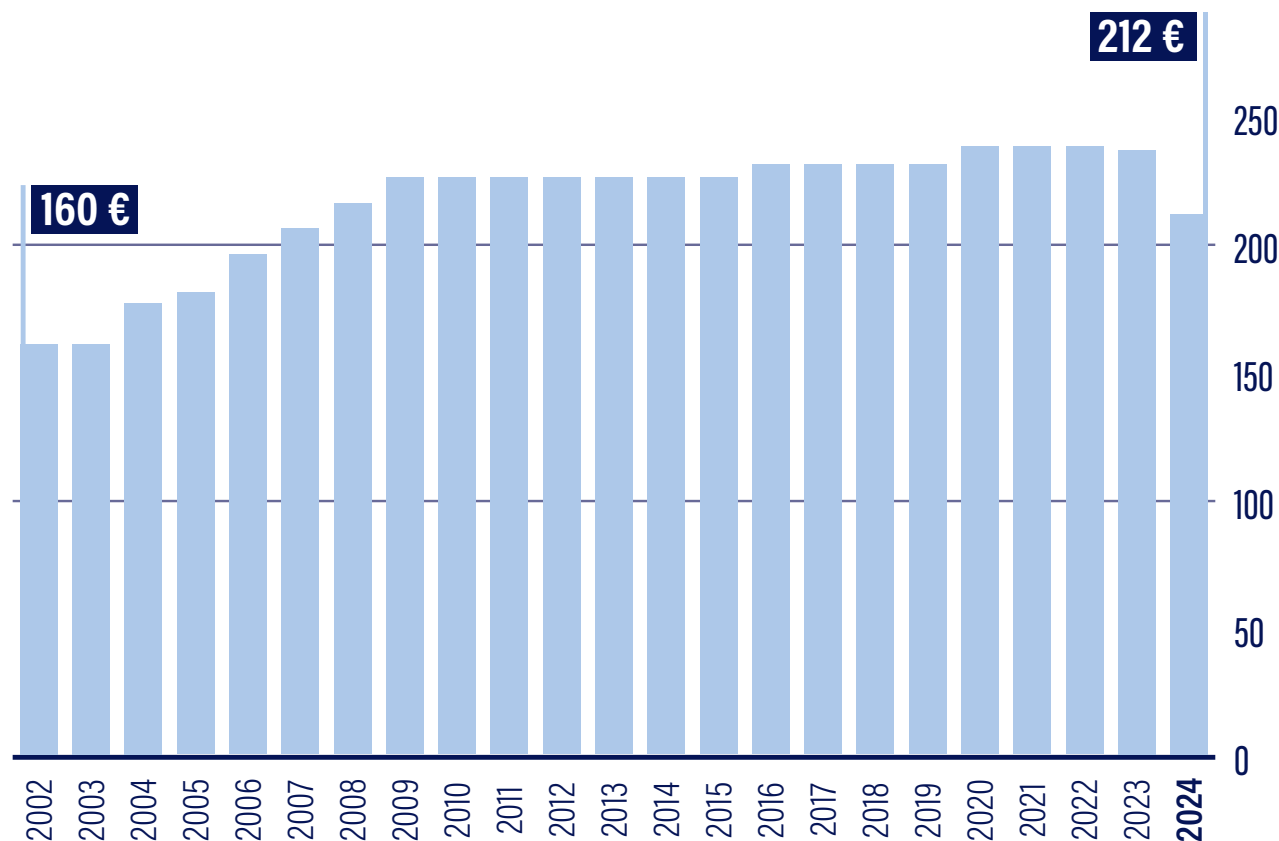
7

Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retirées	Nombre de parts retirées et cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
			au 1 ^{er} janv.	au 31 déc.			
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 €
2023	4 846	291 286	3,67 %	3,58 %	25 JOURS	244 693	13 325 €

(1) Hors décès et succession.

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

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 :



Les travaux d'expertises de fin d'année menés sur votre SCPI ont fait ressortir une baisse de la valeur du patrimoine, exposé majoritairement à l'immobilier de bureaux, de -7,2 % sur un an au 31 décembre 2023. Dans ce contexte, votre Société de Gestion a pris la décision, de modifier le prix de souscription de votre SCPI EFIMMO 1 pour le porter à 212 € par part à compter du 4 décembre 2023, soit une baisse de -10,5 %.

1.3 Investissements, arbitrages et composition du patrimoine

1.3.1 Investissements

En réalisant un programme d'investissement volontairement modéré de près de 40 M€ en 2023 (contre 280 M€ en 2022), EFIMMO 1 a fait preuve de discipline et de sélectivité encore accrue dans ses acquisitions en raison des incertitudes liées au resserrement des politiques monétaires des banques centrales.

Ce programme d'investissement, principalement constitué d'un immeuble bien placé à Hambourg acquis en début d'exercice, est cohérent avec la stratégie de renforcement du positionnement européen de la SCPI initiée ces dernières années qui porte une nouvelle fois sur des biens de taille mesurée situés au sein de métropoles européennes dynamiques permettant ainsi une bonne mutualisation du risque.

Présentation des opérations réalisées

Les investissements⁽¹⁾ de l'exercice ont porté sur :

- **un ensemble immobilier de bureaux - Steckelhörn 5-9 à Hambourg (Allemagne) - 34,9 M€** : Acquisition en pleine propriété d'un immeuble de bureaux de 6 253 m² en R+7 restructurés en 2008 et de 32 emplacements de stationnement. L'actif est situé dans le quartier Mitte, l'hyper centre de la ville d'Hambourg, deuxième plus grande ville d'Allemagne et un des centres d'affaires les plus importants du pays. L'actif est loué à 100 % à neuf locataires dont TAG Immobilien pour 2 753 m² sur 15 ans ferme (foncière cotée allemande opérant dans l'immobilier résidentiel). Les revenus locatifs actuels sont inférieurs aux valeurs locatives moyennes observées sur le secteur et offrent un potentiel de réversion positive des loyers. Acquis sur la base d'un taux de rendement de 4,6 %, la rentabilité nette immédiate de cet investissement devrait dépasser rapidement le seuil des 5,0 % grâce à la mécanique d'indexation des loyers et l'appréciation des valeurs locatives ;

- **un portefeuille d'hôtels Duisburg et Francfort (Allemagne) - 3,4 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. Cette acquisition vise les murs de deux hôtels bien situés dans les centres-villes de Duisburg et de Francfort en Allemagne. Ils développent une surface totale de 13 171 m² répartis sur 359 chambres. Les deux hôtels sont exploités par B&B Hotels Germany dans le cadre de baux fermes de 25 ans. Ces deux investissements viennent compléter le portefeuille de quatre autres hôtels allemands acquis fin 2022. La rentabilité nette immédiate moyenne de ces deux investissements s'établit à 5,6 % ;
- **un plateau de bureaux - 138 Boulevard Pereire à Paris (17^{ème}) - 0,6 M€** : Acquisition d'un plateau de bureaux vacant de 61 m², jouxtant une surface de 296 m² acquis par EFIMMO 1 en 1989. Depuis, cette surface a été fusionnée avec la surface déjà détenue sur laquelle le locataire en place a pu être étendu et sécurisé dans le cadre d'un nouveau bail.

Votre SCPI a par ailleurs été appelée à verser les fonds au bénéfice d'une participation dans laquelle un engagement a été pris au cours des exercices précédents à savoir :

- **Niam Nordic Core-Plus - 2,2 M€** : trois appels de fonds d'un montant total de 2,2 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, résidentiels, logistique, commerces...). Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir ;

La liste exhaustive des acquisitions de l'année figure dans le tableau du patrimoine page 66.



Crédit photo : Martin Haag (HafenCity Studios)

Portefeuille ABBA - 2 hôtels à Francfort et Duisburg (Allemagne)
Locataire principal : B&B Hotels

(1) Le rendement des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI.

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

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 2023, 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, situés dans des grandes capitales européennes (Paris) et les métropoles régionales attractives (Hambourg, Francfort), 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 les réseaux de transport en commun et routiers.

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 TAG Immobilien, Deutsche Post Immobilien, le groupe hôtelier B&B 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, tels que les hôtels situés en centre-ville de Duisburg et Francfort.

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, la 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 au chapitre 2 « Démarche ESG » pour plus d'informations (cf. page 41).

● la mutualisation des risques :

Comme pour les années précédentes, la Société de Gestion s'est attachée en 2023 à poursuivre une politique d'investissement disciplinée, se concentrant sur la qualité des emplacements, la granularité des actifs, la diversification géographique et la mutualisation du risque locatif.

Les investissements volontairement limités de l'exercice ont porté sur 4 actifs (hors investissements dans les participations non contrôlées), dont 2 actifs de bureaux, représentant 13 nouveaux baux (hors parkings). La durée résiduelle moyenne pondérée des baux de ces nouveaux actifs s'établit à 11 ans et 8 mois au 31 décembre 2023.

Avec 261 actifs immobiliers, essentiellement composés d'unités de taille mesurée, répartis en France et dans 7 autres pays 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 24) illustre la répartition du risque locatif et la qualité des signatures au sein du portefeuille : les 30 principaux locataires représentent 51,6 % des loyers répartis sur 154 unités locatives.



Steckelhorn 5-9 - Hambourg (Allemagne)
Locataire principal : TAG Immobilien

1.3.2 Financements bancaires des investissements

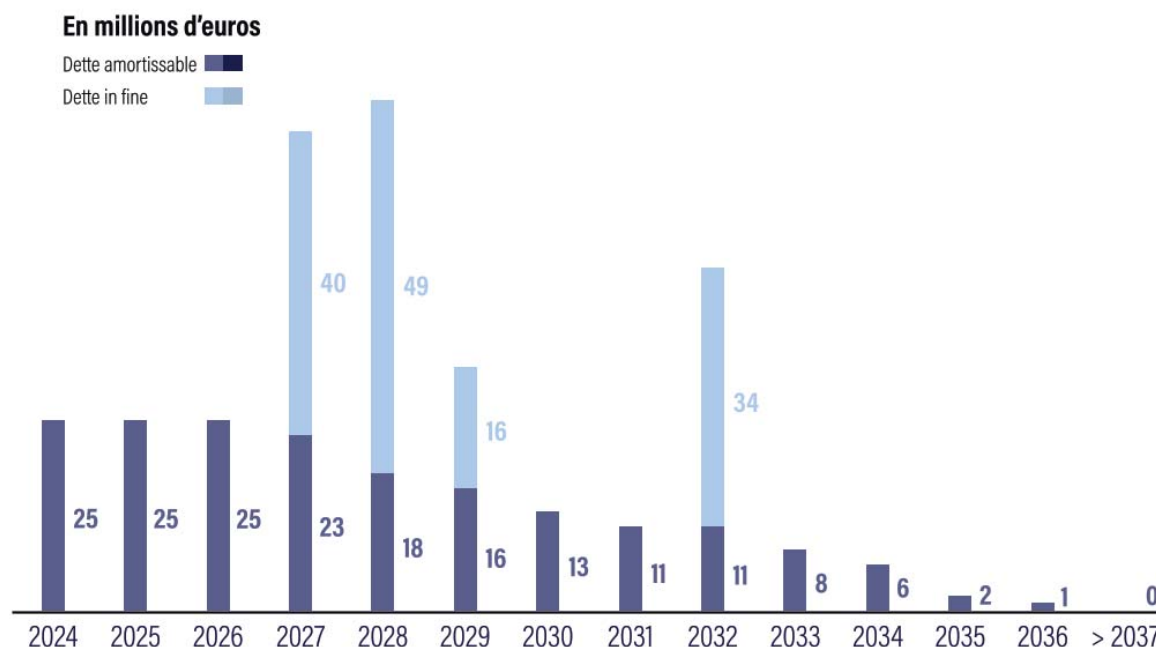
En raison de la remontée rapide des taux d'intérêts et d'un volume d'investissement volontairement modéré, votre SCPI a réalisé ses investissements de l'exercice sans recours à l'endettement bancaire.

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire détenue directement par EFIMMO 1 s'établit à 192,8 M€. En intégrant la quote-part de la dette contractée par les participations financières contrôlées, celle-ci s'élève à 323,8 M€.

La dette bancaire présente les principales caractéristiques suivantes :

- un ratio dette bancaire rapportée à la valeur des actifs (hors droits) de 18,8 % au 31 décembre 2023 contre 19,1 % au 31 décembre 2022. Retraité de la trésorerie, ce ratio s'élève à 12,8 % ;
- un coût moyen de la dette de 1,95 % sur l'exercice 2023 (contre 1,83 % en 2022) et un coût instantané de 1,95 % au 31 décembre 2023 ;
- une part des emprunts à taux fixe (ou variable swapé) de 97,3 %, le solde (2,7 %) représentant la part à taux variable ;
- une durée⁽¹⁾ de 4 ans et 9 mois et une durée de vie résiduelle moyenne de 7 ans et 1 mois ;
- les emprunts ont été contractés auprès de treize banques distinctes et sont majoritairement amortissables.

Au 31 décembre 2023, 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⁽²⁾ au 31 décembre 2023 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,21 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 d'activité de l'exercice 2023

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

6

7

1.3.3 Arbitrages

La Société de Gestion a mené une politique d'arbitrage active 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 dégageant des plus-values importantes. Parmi les opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice, votre Société de Gestion a procédé aux cessions suivantes :

- deux plateaux de bureaux d'une surface totale de 578 m² situés boulevard des Capucines à Paris (75) pour un prix net vendeur de 10 270 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 4 820 K€. Cette cession réalisée dans des conditions très favorables pour la SCPI fait ressortir un taux de rendement interne de près de +10 % depuis son acquisition en 2010 ;
- deux plateaux de bureaux d'une surface totale de 1 541 m² situés bis rue de Paris à Boulogne Billancourt (92) pour un prix net vendeur de 9 099 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 2 552 K€ ;

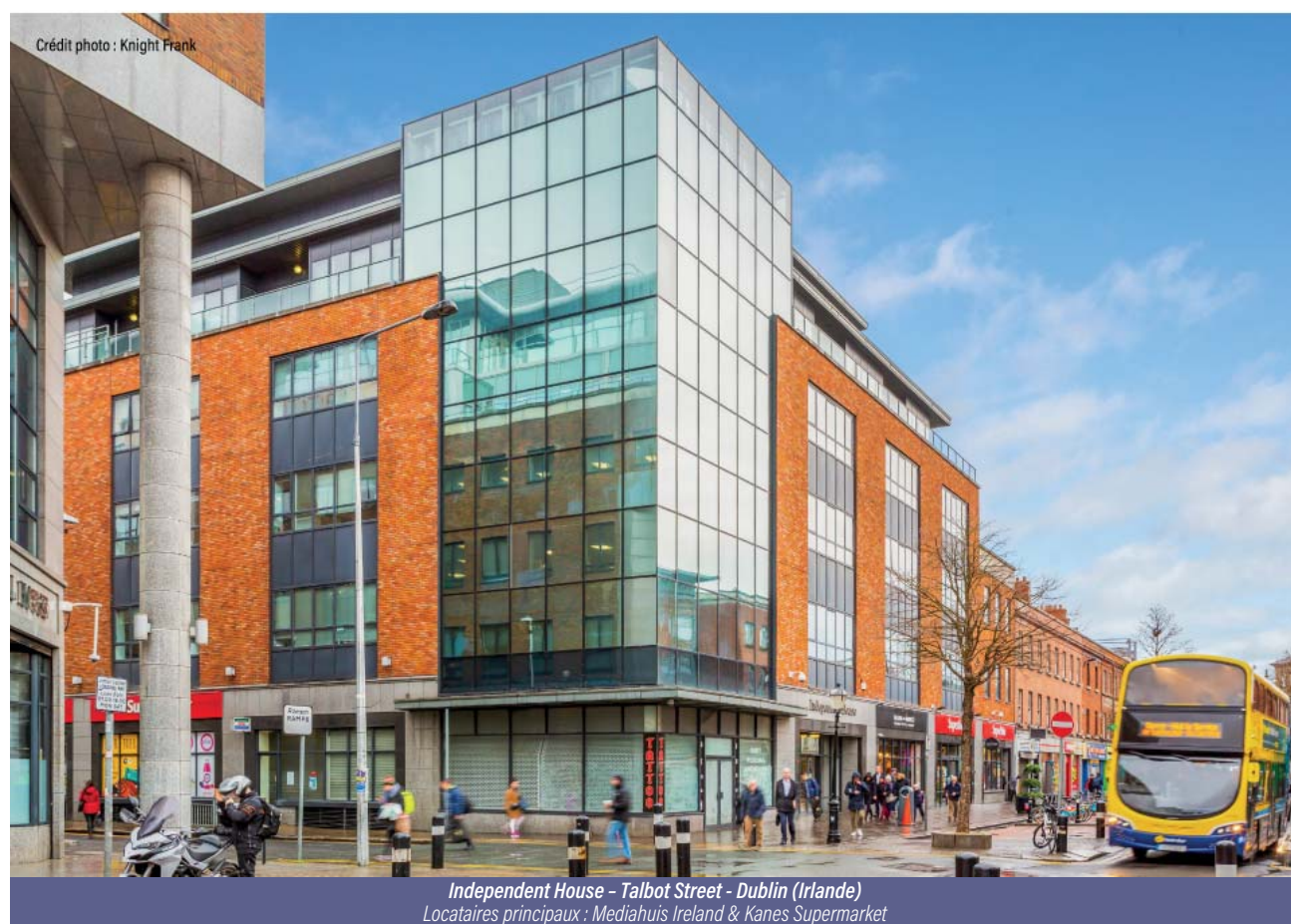
- un ensemble immobilier de bureaux de 2 538 m² situé avenue Maréchal Juin/allée Doyen Georges Brus à Pessac (33) pour un prix net vendeur de 3 800 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 372 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 867 m² situé rue Louis de Broglie à Dijon (21) pour un prix net vendeur de 1 250 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 156 K€ ;
- un immeuble de bureaux de 901 m² situé rue de la Maison Rouge à Lognes (77) pour un prix net vendeur de 1 020 K€ dégageant une plus-value nette de fiscalité de 18 K€.

En outre, 12 autres cessions d'actifs représentant 2 383 m² sont intervenues au cours de l'exercice pour un montant total de 3 298 K€ dégageant une moins-value de 102 K€.

Au global, les opérations d'arbitrages de l'exercice dégagent une plus-value avant fiscalité de 8 455 303 € 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
28 736 295 €	7 816 778 €	27 831 000 €	+ 3,3 %

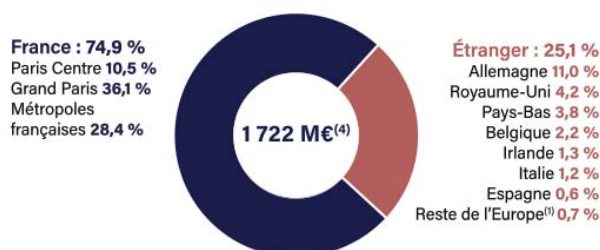
Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission sur les cessions d'actifs de 2,5 % HT du prix de vente net vendeur. Cette commission s'élève à 721 427 € HT en 2023.



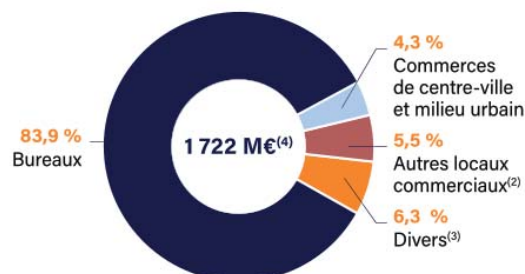
1.3.4 Nouvelle composition du patrimoine à fin 2023

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2023 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



Par typologie d'actif



(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 34).

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2023 [EN % DES VALEURS VÉNALES HORS DROITS]

	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	LOG ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾	HOT ⁽¹⁾	TOTAL 2023	TOTAL 2022
Paris	9,6 %	0,4 %	-	-	0,4 %	-	0,1 %	-	-	10,5 %	10,5 %
Région Parisienne	32,0 %	1,3 %	0,2 %	-	0,1 %	1,3 %	-	-	1,1 %	36,1 %	37,4 %
Province	23,8 %	1,2 %	2,4 %	0,4 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	-	-	28,4 %	28,5 %
Allemagne	9,7 %	-	-	-	-	-	0,4 %	-	0,9 %	11,0 %	9,6 %
Belgique	1,6 %	0,2 %	-	-	0,4 %	-	-	-	-	2,2 %	2,2 %
Espagne	0,6 %	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6 %	0,6 %
Irlande	1,2 %	0,1 %	-	-	-	-	0,1 %	-	-	1,3 %	1,5 %
Italie	-	-	-	-	-	-	0,2 %	-	1,0 %	1,2 %	1,1 %
Pays-Bas	1,2 %	1,0 %	1,3 %	-	-	-	0,2 %	0,1 %	-	3,8 %	3,9 %
Royaume-Uni	3,8 %	-	-	-	-	-	0,4 %	-	-	4,2 %	4,1 %
Reste de l'Europe	0,3 %	-	0,1 %	-	-	-	0,2 %	-	-	0,7 %	0,6 %
TOTAL 2023	83,9 %	4,3 %	4,0 %	0,4 %	1,2 %	1,5 %	1,7 %	0,1 %	2,9 %	100,0 %	
TOTAL 2022	84,5 %	4,0 %	3,7 %	0,4 %	1,1 %	1,7 %	1,8 %	0,1 %	2,8 %		100,0 %

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

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

INVESTISSEMENTS, ARBITRAGES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE

2

3

4

5

6

7

COMPOSITION DU PATRIMOINE À FIN 2023 [EN SURFACES (M²) HORS INVESTISSEMENTS INDIRECTS NON CONTRÔLÉS]

	BUR ⁽¹⁾	CCV ⁽¹⁾	MSP ⁽¹⁾	CVP ⁽¹⁾	GCC ⁽¹⁾	ACT ⁽¹⁾	HAB ⁽¹⁾	HOT ⁽¹⁾	TOTAL 2023	TOTAL 2022
Paris	21 222	1 089	-	-	1 779	-	-	-	24 090	24 607
Région Parisienne	168 995	11 826	962	-	1 157	20 080	-	6 639	209 659	211 364
Province	186 851	13 880	35 800	9 628	2 880	4 283	-	-	253 322	259 167
Allemagne	60 795	-	-	-	-	-	-	7 369	68 164	59 206
Belgique	11 369	1 878	798	-	4 629	-	-	-	18 674	30 509
Espagne	3 402	-	-	-	-	-	-	-	3 402	3 402
Irlande	3 605	283	-	-	-	-	-	-	3 889	3 889
Italie	-	-	-	-	-	-	-	2 777	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
TOTAL	473 771	39 853	57 741	9 628	10 445	24 363	772	16 785	633 359	644 304

(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.

Autres informations

Au 31 décembre 2023, le patrimoine d'EFIMMO 1 fortement granulaire est constitué de 261 actifs. Les cinq principaux actifs de la SCPI (en valeur vénale hors droits) représentent 14 % de la valeur totale du portefeuille.

Le prix d'achat moyen hors frais et droits du patrimoine (hors indirects non contrôlés) s'établit à 2 632 €/m² au 31 décembre 2023 contre 2 609 €/m² à fin 2022.

1.3.5 Principaux locataires

Au 31 décembre 2023, 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 forte granularité et représentent près de 51,6 % des loyers répartis sur 154 unités locatives. Ces derniers sont présentés ci-après :

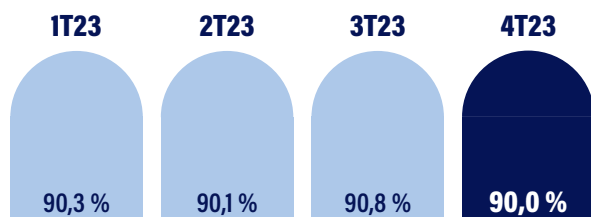
	Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers ⁽¹⁾		Nombre d'unités locatives	% dans le total des loyers ⁽¹⁾
PUBLIC / PARAPUBLIC FRANCE	67	11,5 %	BPCE	7	1,2 %
PUBLIC / PARAPUBLIC ALLEMAGNE	6	4,1 %	BOUYGUES	3	1,0 %
BERTELSMANN	3	3,5 %	CARDINAL CAMPUS	1	1,0 %
VOLKSWAGEN	2	2,7 %	MACSF	3	0,9 %
ABN AMRO BANK N.V.	1	1,9 %	LASSERI SCETBON & ASSOCIES	1	0,9 %
RALLYE	14	1,7 %	HÄVG HAUSÄRZTLICHE	1	0,9 %
SODEXO	1	1,7 %	CARREFOUR	4	0,9 %
DEUTSCHE APOTHEKER	5	1,7 %	TAG IMMOBILIEN	1	0,8 %
B&B HOTELS	7	1,6 %	THALES	1	0,8 %
THE UNIVERSITY OF LAW LIMITED	1	1,5 %	COVEA	7	0,8 %
BOSE	1	1,4 %	REGUS	2	0,7 %
ACERGY FRANCE	1	1,4 %	SUEZ	1	0,7 %
BNP PARIBAS	7	1,4 %	XIONG HAI	1	0,7 %
ESUP GROUP	1	1,3 %	VZN VERSORGUNGSWERK DER	1	0,6 %
ASSYSTEM	2	1,3 %	TOTAL	154	51,6 %
SYMRISE	1	1,2 %			

(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

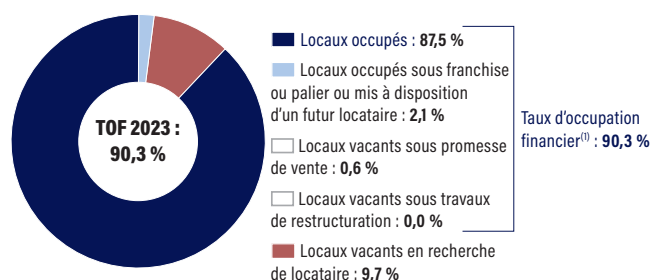
Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen du patrimoine détenu par EFIMMO 1 s'établit à 90,3 % au titre de l'exercice 2023 contre 89,4 % l'année précédente. Plus précisément, le taux d'occupation financier s'est nettement amélioré grâce aux nombreuses actions engagées par les équipes de gestion passant d'un point bas de 88,1 % au 2^{ème} trimestre 2022 à des taux désormais supérieurs à 90,0 % tout au long de l'exercice 2023.



Au 31 décembre 2023, dix actifs pèsent 5,7 % des loyers potentiels facturables 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 Le Futura I à Montigny Le Bretonneux (78) concentrent respectivement 1,4 %, 1,0 %, 0,8 % et 0,5 % des loyers potentiels facturables.

La vacance financière de 9,7 % correspond à un manque à gagner locatif de 11 894 660 € et dont l'essentiel porte sur des actifs qui font l'objet d'actions de relocation, de mesures d'accompagnement ou demeurent vacants en vue d'être cédés en l'état.

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



(1) Conformément à la note méthodologique de l'ASPIM sur les indicateurs de performance des SCPI, le taux d'occupation financier est 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 place Verrazzano - Lyon (69)
Locataires principaux : SQLI & Exakis Nelite & Stormshield

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

2

1.4.2 Locations, relocations, renouvellements et cessions de baux

3

Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2023	Nombre	Surface en m ²	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements baux	9	9 958 m ²	2 297 471 €	2 025 484 €
Relocations	44	17 417 m ²	3 758 127 €	3 280 732 €
Désécialisations	1	36 m ²	39 591 €	39 591 €
TOTAL	54	27 410 m²	6 095 189 €	5 345 806 €
Locations	4	372 m ²	-	81 690 €
Indemnités de désécialisation ou droits d'entrée				60 000 €

4

En 2023, la Société de Gestion a été particulièrement active en louant ou relouant 48 locaux portant sur 17 789 m² (dont 13 523 m² de bureaux) ainsi que 325 emplacements de stationnement, en renouvelant 9 baux et en réalisant une cession de bail d'une surface commerciale avec changement d'activité du locataire. À noter que les loyers concernés représentent 5 % des loyers annuels d'EFIMMO 1.

L'ensemble de ces opérations portant majoritairement sur des surfaces de bureaux situées dans des zones présentant une offre disponible en croissance, ou des moyennes surfaces commerciales aux Pays-Bas pour lesquelles les loyers ont été réalignés aux valeurs locatives de marché, ont conduit à une baisse de -11 % des revenus locatifs par rapport à la situation locative précédente.

Cette baisse est à mettre au regard de l'indexation soutenue des loyers dont à commencer à bénéficier l'essentiel du portefeuille immobilier en 2023 et qui se poursuivra en 2024.

Parmi les 44 relocations réalisées au cours de l'exercice 2023, ci-après les plus significatives :

- rue Dewoitine - Vélizy-Villacoublay (78) : Relocation de 2 001 m² de bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer annuel de 370 K€ HT HC, soit une baisse de -15 % par rapport au loyer précédent ;
- rue des près aux bois - Viroflay (78) : Relocation d'une surface de bureaux de 1 607 m² dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer annuel de 230 K€ HT HC, soit une baisse de -15 % par rapport au loyer précédent.
- place Verrazzano - Lyon (69) : Relocation de 1 352 m² de bureaux à un loyer annuel de 271 K€ HT HC, inchangé par rapport au loyer précédent ;
- place Wicklow - Montigny Le Bretonneux (78) : Relocation de 1 130 m² de bureaux à un loyer annuel de 175 K€ HT HC, soit une baisse de -24 % par rapport au loyer précédent ;
- rue Anatole France - Levallois-Perret (92) : Relocation de 897 m² de bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer annuel de 347 K€ HT HC, soit une baisse de -4 % par rapport au loyer précédent ;
- rue de la harpe - Evreux (27) : Relocation de 577 m² d'un local commercial à un loyer annuel de 75 K€ HT HC, soit une baisse de -28 % par rapport au loyer précédent ;
- Bastiaanplein - Delft (Pays-Bas) : Relocation d'une surface commerciale de 507 m² à un loyer annuel de 70 K€ HT HC, soit une baisse de -46 % par rapport au loyer précédent. Le locataire s'est engagé sur une durée ferme de 5 ans. La baisse de loyer s'explique par un réalignement du loyer à la valeur locative de marché ;

- Korte Lijnbaan - Rotterdam (Pays-Bas) : Relocation d'un local commercial de 364 m² à un loyer annuel de 180 K€ HT HC, soit une baisse de -24 % par rapport au loyer précédent ;
- boulevard Brune - Paris (75) : Relocation d'une surface de bureaux de 331 m² à un loyer annuel de 122 K€ HT HC, soit une hausse de +17 % par rapport au loyer précédent ;
- boulevard Brune - Paris (75) : Relocation d'une surface de bureaux de 324 m² à un loyer annuel de 110 K€ HT HC, soit une baisse de -6 % par rapport au loyer précédent.

Côté location, quatre opérations ont été réalisées au cours de l'exercice sur des surfaces vacantes depuis l'acquisition pour un montant total de loyer de 82 K€ HT dont deux concernent la prise à bail de surfaces de bureaux, un concerne un local commercial et le dernier concerne une extension pour la prise à bail d'archives par un locataire.

Quant aux renouvellements, ils génèrent une baisse des revenus locatifs de -12 % par rapport aux anciens loyers. Parmi les 9 renouvellements réalisés au cours de l'exercice 2023, ci-après les principales variations :

- Vleesstraat - Venlo (Pays-Bas) : Renouvellement avec une enseigne de prêt-à-porter d'un bail de 4 746 m² à un loyer annuel de 380 K€ HT HC, soit une baisse de -38 % par rapport au loyer précédent. En contrepartie, l'enseigne s'est engagé sur une durée ferme de 5 ans nous permettant de sécuriser le flux locatif pour EFIMMO 1 et à régulariser l'intégralité de ses impayés.
- place Verrazzano - Lyon (69) : Renouvellement d'un bail de 1 595 m² à un loyer annuel de 311 K€ HT HC, soit une baisse de -15 % par rapport au loyer précédent.
- rue Anatole France - Levallois-Perret (92) : Renouvellement d'un bail de 1 249 m² dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans à un loyer annuel de 481 K€ HT HC, soit une hausse de +6 % par rapport au loyer précédent ;
- rue de Reuilly - Paris (75) : Renouvellement d'un bail de 1 136 m² à un loyer annuel de 616 K€ HT HC, inchangé par rapport au loyer précédent.

Durant l'exercice, quatre locaux commerciaux et quatre surfaces de bureaux ont fait l'objet d'une cession de bail sans changement d'activité des locataires et n'ont, par conséquent, donné lieu à aucune indemnité de désécialisation au bénéfice d'EFIMMO 1. Par ailleurs, un local commercial situé au Touquet (62) a fait l'objet d'une cession de bail avec changement d'activité du locataire entraînant la perception d'une indemnité de désécialisation d'un montant de 60 K€ au bénéfice d'EFIMMO 1.

5

6

7

1.4.3 Loyers encaissés et recouvrement

Les loyers encaissés⁽¹⁾ sur l'exercice 2023 s'établissent à 111 786 762 € HT HC contre 91 087 509 € HT HC en 2022.

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 2023 par un taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice s'établissant à 99,3 % à la date de rédaction du présent document⁽²⁾.

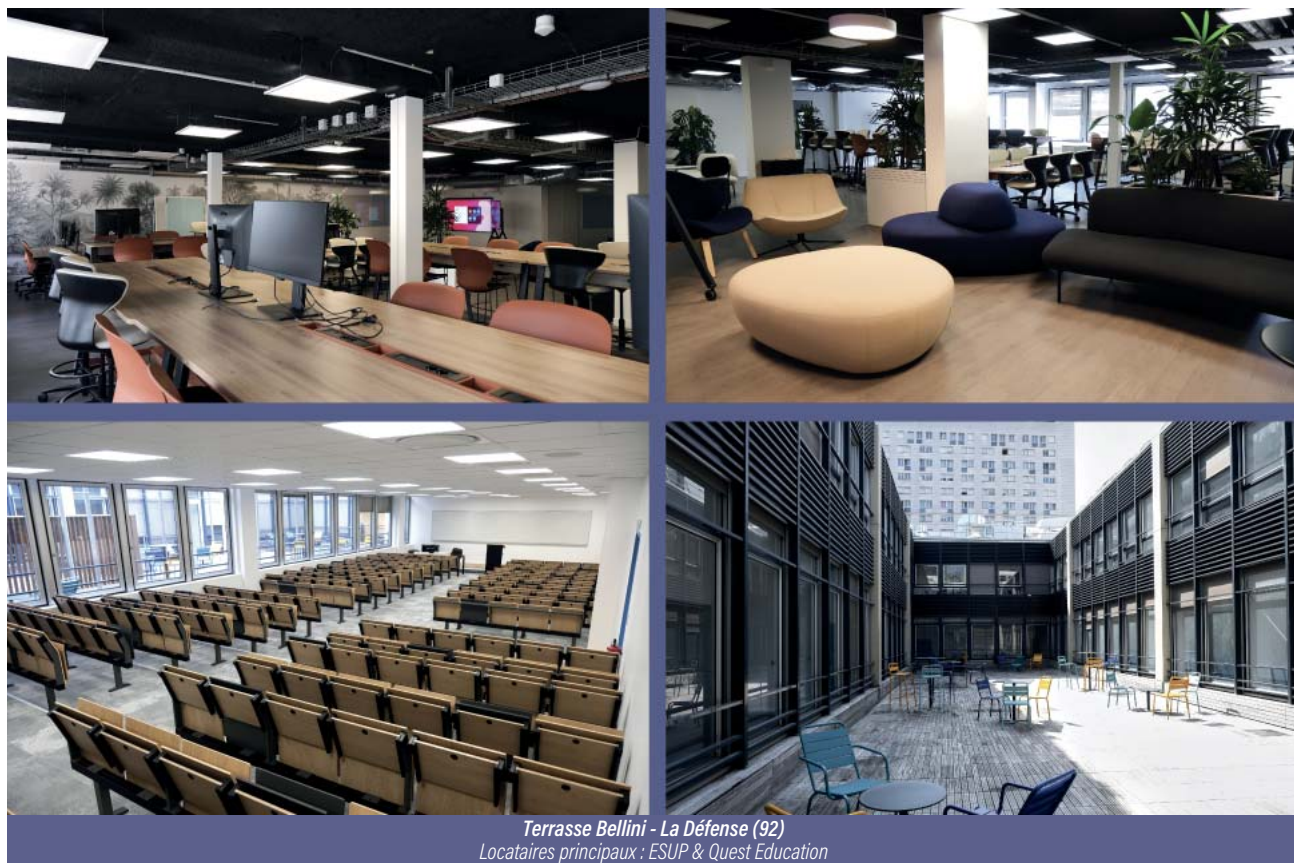
1.4.4 Litiges

Au 31 décembre 2023, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, une seule procédure contentieuse significative est à signaler :

- Le locataire de l'actif situé à Bourges conteste le loyer de renouvellement de 125 K€ prévu dans le congé avec offre de renouvellement qui lui a été adressé. Le preneur a demandé la fixation judiciaire du loyer auprès de la juridiction compétente. Le pré-rapport de l'expert judiciaire indique un loyer de renouvellement à 82 K€ avec pour effet rétroactif au 1^{er} janvier

2019. Au vu du risque encouru, une provision pour risque a été constituée au 31 décembre 2023 couvrant l'application du loyer estimé par l'expert et tenant compte de l'effet rétroactif potentiel.

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, l'intégralité des fonds a été récupérée et la procédure est désormais clôturée. Pour rappel, aucune provision n'avait été comptabilisée.



Terrasse Bellini - La Défense (92)
Locataires principaux : ESUP & Quest Education

(1) Dont loyers encaissés en quote-part de détention par les participations indirectes contrôlées.
(2) Au 04/04/2024.

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

2

3

4

5

6

7

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 2023, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établissait ainsi :

Solde de la provision (PGE) constituée au 31 décembre 2022	660 595 €
- Reprise sur provision (PGE) pour travaux effectués en 2023	0 €
- Reprise sur provision pour travaux non réalisés, reportés ou reclassés	-795 780 €
+ Nouvelle provision (PGE) constituée en 2023	+896 972 €
= SOLDE DE LA PROVISION (PGE) AU 31 DÉCEMBRE 2023	761 787 €

Aucun travaux n'a été effectué ou engagé au titre des gros entretiens durant l'exercice 2023. L'essentiel des travaux prévu visait des provisions pour gros entretiens dans des co-propriétés et ont été décalés sur les exercices à venir.

À noter que la reprise de provision de 796 K€ correspond aux travaux de gros entretiens initialement prévus en 2023 reclassés ou annulés au cours de l'exercice ou reportés sur les cinq prochaines années.

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

Les immobilisations de remplacement d'un montant de 1 839 K€ ont concerné principalement :

- place Verrazzano - Lyon (69) - 481 K€ : Participations aux travaux d'aménagement de plusieurs locataires suite aux commercialisations ;
- rue Vivienne - Paris (75) - 190 K€ : Participation aux travaux d'aménagement d'un locataire suite à la commercialisation ;

- Avenue de la demi-lune - Roissy en France (60) - 121 K€ : Réfection de la terrasse ;
- boulevard Pereire - Paris (75) - 102 K€ : Remplacement partiel de la climatisation et participation aux travaux d'aménagement d'un locataire suite à la commercialisation ;
- Les autres immobilisations de remplacement visent essentiellement d'autres participations aux travaux d'aménagement liées aux commercialisations intervenues sur l'exercice et des mises aux normes de certains locaux.

Les immobilisations de création d'un montant de 9 322 K€ ont concerné principalement :

- terrasse Bellini - Puteaux/La Défense (92) - 6 741 K€ : Densification et transformation des surfaces de bureaux en « Établissement Recevant du Public » dédié à l'enseignement et remplacement des installations techniques vétustes et énergivores en vue de la certification environnementale *BREEAM* du projet ;
- avenue du G. Leclerc - Bourg-la-Reine (92) - 1 373 K€ : Densification et division de l'immeuble par plateau visant à améliorer la commercialisation et remplacement des installations techniques vétustes par des équipements visant à améliorer les performances environnementales de l'immeuble ;
- rue Hoche - Puteaux/La Défense (92) - 329 K€ : Transformation d'un étage de bureaux en « Établissement Recevant du Public » visant à améliorer la commercialisation du plateau ;
- rue Anatole France - Levallois (92) - 210 K€ : Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques s'inscrivant dans une démarche d'obtention d'une certification environnementale *BREEAM* ;
- rue Nationale - Lille (59) - 157 K€ : Réfection complète de la façade ;
- rue Jules Vernes - Ronchin (59) - 155 K€ : Travaux s'inscrivant dans la transition énergétique de l'immeuble avec le remplacement de deux chaudières gaz par des pompes à chaleur.



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

1.5 Résultats financiers

Les comptes et annexes 2023 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

1.5.1 Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

Le résultat courant par part s'établit pour l'exercice 2023 à 9,57 €, en légère hausse de +0,3 % sur un an. Cette performance résulte de la gestion active du patrimoine immobilier permettant de maintenir un bon taux d'occupation financier malgré le contexte de marché chahuté. La gestion dynamique des fonds issus de la collecte non encore investis sur des produits de placement de trésorerie désormais rémunérateurs, est venue soutenir les revenus locatifs et a été compensée partiellement par une hausse des dotations nettes aux provisions.

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 9,73 € en 2023.

En Euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	15,39	88,3 %	14,25	96,2 %	13,05	93,9 %	12,25	95,0 %	12,14	92,1 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	2,04	11,7 %	0,57	3,8 %	0,85	6,1 %	0,65	5,0 %	1,05	7,9 %
TOTAL DES REVENUS	17,43	100,0 %	14,81	100,0 %	13,90	100,0 %	12,90	100,0 %	13,19	100,0 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,53	8,8 %	1,47	9,9 %	1,37	9,8 %	1,23	9,6 %	1,30	9,9 %
Autres frais de gestion	0,80	4,6 %	0,68	4,6 %	0,51	3,7 %	0,42	3,3 %	0,50	3,8 %
Charges locatives non récupérées	0,69	4,0 %	0,50	3,4 %	0,99	7,1 %	1,17	9,1 %	1,16	8,8 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,03	17,4 %	2,65	17,9 %	2,87	20,7 %	2,83	21,9 %	2,96	22,4 %
Charges financières	2,29	13,2 %	0,70	4,8 %	0,60	4,3 %	0,51	4,0 %	0,49	3,7 %
Amortissements nets	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions	0,45	2,6 %	0,20	1,3 %	0,00	0,0 %	0,02	0,2 %	0,17	1,3 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,74	15,7 %	0,90	6,1 %	0,60	4,3 %	0,53	4,1 %	0,66	5,0 %
TOTAL DES CHARGES	5,77	33,1 %	3,56	24,0 %	3,48	25,0 %	3,37	26,1 %	3,61	27,4 %
RÉSULTAT COURANT ⁽¹⁾	11,66	66,9 %	11,25	76,0 %	10,43	75,0 %	9,53	73,9 %	9,57	72,6 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE (POUR INFORMATION)	11,85	67,3 %	11,40	77,0 %	10,61	76,3 %	9,63	74,6 %	9,73	73,8 %
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	11,64	66,8 %	10,56	71,3 %	11,28	81,1 %	9,72	75,4 %	9,72	73,7 %
- Revenus distribués après prélèvement obligatoire ⁽²⁾ et prélèvements sociaux ⁽³⁾	11,51	66,0 %	10,42	70,4 %	11,23	80,8 %	9,67	75,0 %	9,57	72,6 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	0,02		0,69		-0,85		-0,19		-0,15	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ AVANT AFFECTATION ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	1,56		1,48		2,28		1,49		1,32	
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ APRÈS AFFECTATION ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	1,58		2,13		1,49		1,32		1,18	

(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 d'activité de l'exercice 2023

RÉSULTATS FINANCIERS

2

1.5.2 Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

3

ANNÉE	RECETTES LOCATIVES BRUTES	CHARGES ⁽¹⁾ [dont commissions de la Société de Gestion]		POURCENTAGE CHARGES / RECETTES LOCATIVES BRUTES	POURCENTAGE RETRAITÉ DE L'IMPACT DU RECOURS AU CRÉDIT ⁽²⁾
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 %
2023	98 197 718 €	29 112 921 €	[10 580 269 €]	29,65 %	25,39 %

(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.

4

5

6

1.5.3 Résultats financiers transparentisés

7

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	83 568 941 €	18 040 939 €	101 609 880 €
Charges non récupérables	-9 855 239 €	-548 701 €	-10 403 941 €
Travaux non récupérables et gros entretien	-10 707 €	-2 724 €	-13 432 €
Impact des douteux	-285 408 €	-20 740 €	-306 147 €
RÉSULTAT IMMOBILIER	73 417 586 €	17 468 774 €	90 886 361 €
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la SGP	-10 580 269 €	-95 627 €	-10 675 896 €
Autres charges d'exploitation	-4 311 388 €	-2 041 351 €	-6 352 739 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-14 891 657 €	-2 136 978 €	-17 028 635 €
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			
Intérêts des emprunts	-3 816 991 €	-2 428 416 €	-6 245 407 €
Autres charges financières	84 276 €	-89 796 €	-5 520 €
Produits financiers	8 921 054 €	354 394 €	9 275 448 €
RÉSULTAT FINANCIER	5 188 339 €	-2 163 819 €	3 024 520 €
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Résultat exceptionnel	392 143 €	1 731 €	393 874 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	392 143 €	1 731 €	393 874 €
RÉSULTAT TRANSPARISÉ	64 106 411 €	13 169 708 €	77 276 120 €
DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE DES FILIALES			467 095 €
RÉSULTAT DE LA SCPI			77 743 215 €
Résultat total par part ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023			9,57 €

1.5.4 Évolution du taux de distribution et du prix de la part

ANNÉE ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION NET ⁽³⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
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 €
2023	237,00 €	10,62 €	4,65 %	4,48 %	1,18 €
À PARTIR DU 04/12/2023 ⁽⁴⁾	212,00 €	10,62 €	5,20 %	5,01 %	1,18 €

(1) Au 1^{er} janvier N.

(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^{er} 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^{er} janvier N.

(4) Recalculé sur le nouveau prix de la part en vigueur au 04/12/2023.

Le dividende global distribué au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 10,62 € par part ayant pleine jouissance. Il procure un taux de rentabilité de 4,65 % brut de fiscalité ⁽²⁾ et 4,48 % net de fiscalité ⁽³⁾. Le dividende annuel a été versé sous forme de quatre acomptes ordinaires et de deux acomptes exceptionnels détaillés ci-contre :

	2022	2023	Date paiement
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,40 €	2,40 €	Fin avril N
Acompte 2 ^e trimestre	2,40 €	2,40 €	Fin juillet N
Acompte 3 ^e trimestre	2,40 €	2,40 €	Fin octobre N
Acompte 4 ^e trimestre	2,52 €	2,52 €	Fin janvier N+1
Acompte exceptionnel ⁽¹⁾	1,64 €	0,90 €	
DIVIDENDE ANNUEL PAR PART	11,36 €	10,62 €	
TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ ⁽²⁾	4,98 %	4,65 %	
TAUX DE DISTRIBUTION NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE ⁽³⁾	4,79 %	4,48 %	

(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^{er} 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^{er} janvier N.



1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

RÉSULTATS FINANCIERS

2

1.5.5 Diverses mentions obligatoires

3

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 2023 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 :

4

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-6, I. 1° : 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	70					526
Montant total des factures concernées (TTC)	393 352	265 273	48 362	15 111	955 060	1 283 806
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,47 %	0,32 %	0,06 %	0,02 %	1,14 %	1,54 %
(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						

5

6

7

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-6, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	0					786
Montant total des factures concernées (TTC)	0	261 479	80 031	427 410	2 995 259	3 764 179
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,21 %	0,06 %	0,34 %	2,38 %	2,99 %
(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 27).



Calle de Albarracin 34 - Madrid (Espagne)
Locataires principaux : CTO Medicina & Linkia Talentia

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En Euros	Total au 31/12/2022 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2023 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	1 910 493 312	73 908 615	1 984 401 927
Cessions d'immeubles ⁽³⁾	169 710 922	20 280 992	189 991 914
Plus / moins-values sur cession d'immeubles	51 673 343	8 455 303	60 128 646
Emprunts	220 852 456	-27 664 594	193 187 863
Prélèvements sur primes d'émission ⁽⁴⁾	-389 795 306	-32 998 127	-422 793 433
Investissements immobiliers patrimoine direct	-1 542 063 768	-48 577 665	-1 590 641 433
Investissements immobiliers indirects	-320 752 335	-1 413 037	-322 165 372
Dépôts et cautionnements	314 005	-16 469	297 536
Divers ⁽⁵⁾	-44 840 073	-8 828 930	-53 669 004
SOMMES RESTANT À INVESTIR	55 592 556	-16 853 912	38 738 644

(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.

1.5.6 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	2022	2023
Résultat de l'exercice	71 389 800	77 743 215
Dotations nettes aux provisions	-565 244	2 808 618
Capacité d'autofinancement	70 824 556	80 551 833
Variation du besoin en fond de roulement	-5 273 221	2 187 869
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	65 551 335	82 739 701
Achats d'immeubles et travaux immobilisés	-149 812 407	-49 404 678
Acquisitions indirectes ⁽¹⁾	-120 557 402	-1 433 932
Cessions d'immeubles nettes de fiscalité	58 820 535	28 489 970
Autres variations d'immobilisations	-2 718 607	-3 460 227
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	-214 267 881	-25 808 867
Collecte nette	194 715 692	56 367 994
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-23 302 935	-12 247 908
Dividendes versés au cours de l'exercice	-89 229 754	-83 292 814
Nouveaux emprunts contractés ⁽²⁾	27 300 000	0
Remboursements d'emprunts	-24 444 501	-27 640 301
Variations des dépôts de garantie	-31 358	478 711
Autres variations financières	89 880	-24 292
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX FINANCEMENTS	85 097 025	-66 358 611
VARIATION DE TRÉSORERIE	-63 619 521	-9 427 776
Trésorerie d'ouverture	162 226 197	98 606 676
Trésorerie disponible en fin de période	98 606 676	89 178 900
VARIATION DE TRÉSORERIE	-63 619 521	-9 427 776

(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.

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

EXPERTISES ET VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

2

1.6 Expertises et valeur de la société

3

1.6.1 Valeur du patrimoine

4

La valeur du patrimoine hors droit de la Société s'établit à 1 722,5 M€ au 31 décembre 2023 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 1 350,9 M€, soit 78,4 % de la valeur totale du patrimoine ;
- d'actifs immobiliers détenus conjointement avec d'autres fonds gérés par SOFIDY via des participations dans des sociétés civiles contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 308,6 M€ (quote-part d'EFIMMO 1 de la valeur hors droits des immeubles détenus indirectement), soit 17,9 % de la valeur totale du patrimoine ;
- de participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽¹⁾ pour un montant de 62,9 M€, soit 3,7 % de la valeur totale du patrimoine.

5

Le patrimoine immobilier de la Société⁽²⁾ fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2023, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

6

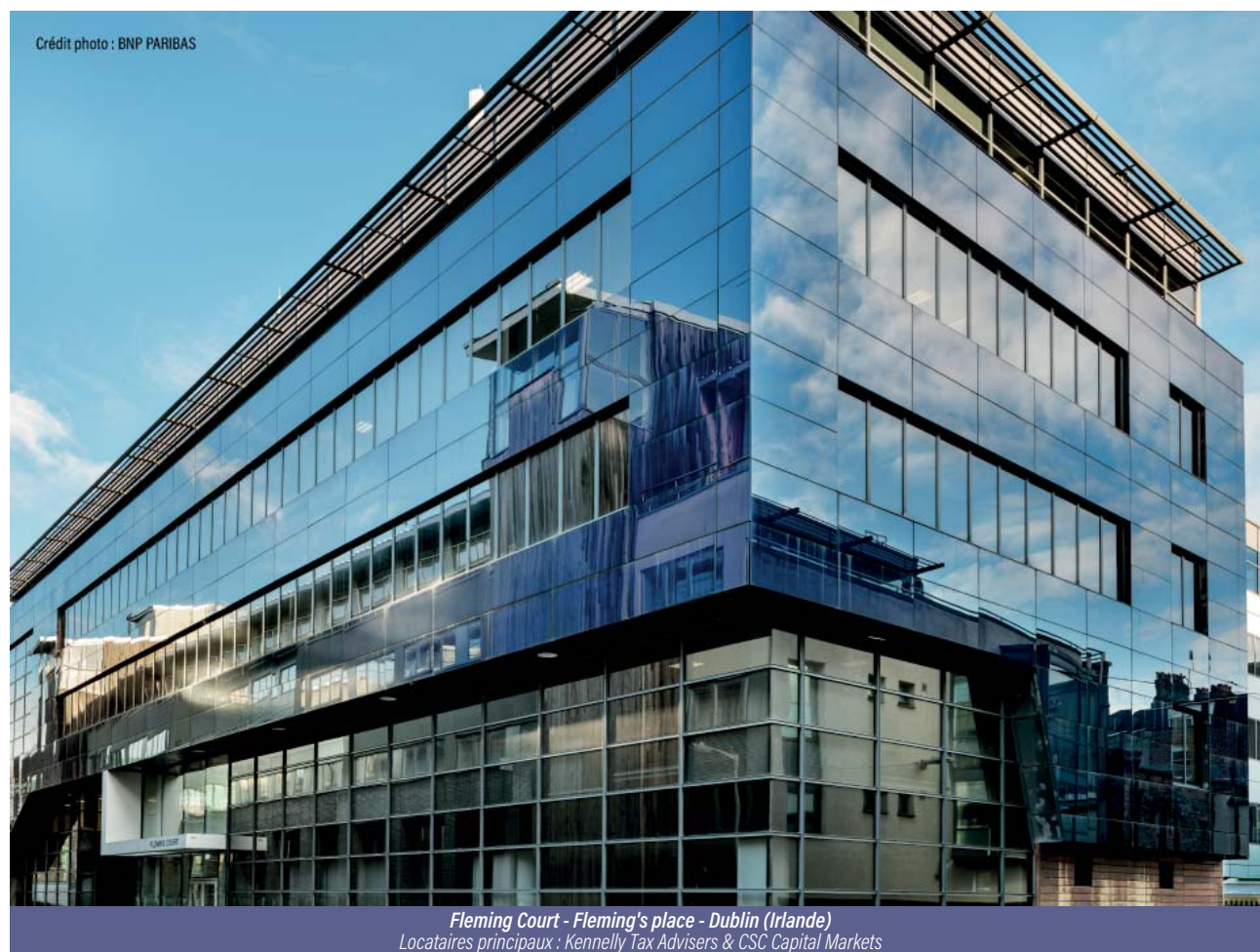
Les expertises au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement marqué par un regain d'inflation et de hausse sensible des taux d'intérêts compte tenu du resserrement de la politique monétaire des banques centrales. Dans ce contexte le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les expertises retenues ne sont valables qu'à leur date d'établissement.

Au 31 décembre 2023, la valorisation du patrimoine ressort en baisse de -7,2 % à périmètre constant. Au regard du contexte économique actuel et considérant que le secteur des bureaux subit les corrections de valeurs les plus prononcées, cette baisse, certes importante, traduit une relative bonne résilience du patrimoine d'EFIMMO 1 basée sur sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et sa poche de 16 % de diversification dédiée aux commerces, à l'hôtellerie et à la logistique.

7

Les actifs immobiliers acquis récemment et ayant fait l'objet d'une première expertise en 2023 affichent quant à eux une revalorisation de -1,5 % par rapport à leur prix d'acquisition hors frais.

Les participations financières dans des sociétés immobilières non contrôlées⁽¹⁾ sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de -12,3 % en moyenne sur un an.



(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.

1.6.2 Valeur de la société

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **la valeur comptable** reflète la valeur de l'actif net comptable de la SCPI tel qu'il figure à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023 ;
- **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, ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la Société de Gestion majorée de la TVA non récupérable.

En Euros	Valeur Comptable au 31/12/2023	Valeur de réalisation ⁽¹⁾ au 31/12/2023	Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ au 31/12/2023
Valeur des immeubles détenus en direct	1 329 661 339	1 350 919 100	1 350 919 100
Montant des droits	104 416 720		100 977 016
Amortissements	-104 416 720		
Provision pour grosses réparations	-761 787		
SOUS TOTAL	1 328 899 552	1 350 919 100	1 451 896 116
Agencements	44 005 698		
Amortissements	0		
SOUS TOTAL	44 005 698	0	0
Immobilisations en cours travaux / sous promesses de vente	20 776 522	130 900	130 900
Immobilisations financières dont participations contrôlées	320 391 621	267 787 890	273 001 893
Liquidités nettes à investir	-142 641 875	-142 641 875	-142 641 875
SOUS TOTAL	198 526 268	125 276 915	130 490 919
Commission de souscription	224 979 489		182 476 277
Amortissements	-224 979 489		
SOUS TOTAL	0	0	182 476 277
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	1 571 431 518	1 476 196 015	1 764 863 312
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	8 278 710	8 278 710	8 278 710
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2024 du solde du dividende 2023	189,82	178,31	213,18

(1) Sur la base des valorisations des immeubles retenues par la Société de Gestion.

En Euros	31/12/2022	31/12/2023	Variation 2023 / 2022
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	189,84	189,82	-0,01 %
Valeur de réalisation / part	197,62	178,31	-9,77 %
Valeur de reconstitution / part	235,04	213,18	-9,30 %



1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

FISCALITÉ

2

1.7 Fiscalité

3

1.7.1 Fiscalité pour une part en pleine jouissance

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

En Euros	2023
Revenus fonciers bruts	15,89 €
Frais et charges déductibles	-5,32 €
Intérêts d'emprunts	-0,46 €
REVENUS FONCIERS NETS	10,11 €
dont revenus fonciers de source française	7,67 €
dont revenus fonciers en provenance de l'étranger	2,44 €
PRODUIT FINANCIERS	1,14 €
Rappel dividende ordinaire versé	9,72 €
Rappel dividende exceptionnel versé (net de fiscalité) ⁽¹⁾	0,74 €

(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 : 8,82 €

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

	Valeur IFI indicative ⁽²⁾
Pour les résidents fiscaux français	174,51 €
Pour les non-résidents fiscaux	135,49 €

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

Les associés restent libres et responsables de leurs déclarations fiscales.

4

5

6

7



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

1.7.2 Régime fiscal

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).

Fiscalité des revenus

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

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

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

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

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

2

3

4

5

6

7

1.8 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.

1.8.1 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.

1.8.2 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

Plusieurs niveaux de contrôle ont été définis dont l'objectif est de s'assurer du respect des politiques et procédures internes, ainsi que des réglementations externes auxquelles le Groupe Tikehau Capital est soumis, et de l'identification et de la bonne gestion des risques relatifs aux différentes activités exercées par SOFIDY.

Les principaux dispositifs d'identification et d'évaluation des risques sont précisés dans la Politique de prévention et de gestion des risques de SOFIDY. Ces dispositifs regroupent notamment :

- une cartographie des risques opérationnels ;
- une cartographie des risques financiers ;
- une cartographie des risques de durabilité ;
- une cartographie des risques de conformité, complétée de cartographies thématiques sur :
 - les risques de conflits d'intérêts ;
 - les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ;
 - les risques de corruption ;
 - les risques de fraude interne / externe.

Le Directeur des Risques de SOFIDY évalue, contrôle et réexamine périodiquement, à minima une fois par an et en coordination avec le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), cette Politique de prévention et de gestion des risques.

Rapport d'activité de l'exercice 2023

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

1

2

3

4

5

6

7

En parallèle, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) établit et maintient opérationnel le dispositif de contrôle permanent qui comprend :

- le dispositif de contrôle de la conformité ;
- le dispositif de contrôle interne ;
- et le dispositif de contrôle des risques (niv.2).

Il s'assure, sous la forme de contrôles de second niveau, de la bonne exécution des contrôles de premier niveau exercés par les services opérationnels. Les contrôles effectués sont définis dans un plan de annuels, documentés, et consistent principalement en :

- des contrôles de procédures : existence des contrôles de premier niveau et examen de leur mise en œuvre ;
- des suivis d'indicateurs de risques (KPI, Ratios, etc.)
- des contrôles à chaque opération sur des thématiques spécifiques, par exemple :
 - revue de la documentation réglementaire et publicitaire ;
 - revue de situations de conflits d'intérêts ;
 - contrôle des transactions personnelles des collaborateurs de SOFIDY (& filiales) ;
 - contrôle des affectations d'actifs immobiliers entre les fonds gérés par SOFIDY dans le cadre de la mise en œuvre du processus d'investissement ;
 - revue et validation des dossiers clients/contreparties/locataires lorsque des situations à risque du point de vue de la sécurité financière sont identifiées.

- des contrôles du système d'information par des tests de cohérence et des sondages aléatoires ;
- des entretiens avec les responsables opérationnels en charge de l'application des procédures opérationnelles.

Un suivi de la mise en œuvre des actions correctrices préconisées est effectué trimestriellement. Les instances dirigeantes sont destinataires de tous les rapports de contrôles de second niveau et des plans d'actions mentionnés.

Le RCCI procure également une assistance interne en matière de conseil, de formation, de veille réglementaire et donne un avis préalable sur les nouveaux produits et services.

De façon plus globale, le RCCI s'assure au travers de l'identification et de la diffusion de procédures opérationnelles adaptées et de réalisation de contrôles de second niveau, du respect :

- des obligations professionnelles (règles légales, réglementaires ou professionnelles) propres à l'exercice des services d'investissement fournis par la société de gestion, notamment les orientations concernant certains aspects de MIFID II relatives aux exigences de la fonction de vérification de la conformité ;
- des engagements contractuels liés à l'exercice de ces services ;
- des décisions prises par l'organe de direction.

Le RCCI présente une fois par an au Conseil de Surveillance de SOFIDY son rapport annuel des actions réalisées sur l'année écoulée et des actions à mener sur l'année en cours.

1.8.3 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 2023, 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 152 822 € en 2023.

Aucun honoraire n'a été facturé par Espace Immobilier Lyonnais à EFIMMO 1 en 2023.

1

Rapport d'activité de l'exercice 2023

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

2

3

4

5

6

7

1.9 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 tous les salariés d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition de 2 ans 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 24,6 équivalents temps plein en 2023.

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 19 975 609 € pour l'exercice 2023 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 206,6 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 70 % et de rémunérations variables (y compris actions gratuites) à hauteur de 30 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 260 933 €, 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.

1.10 Perspectives

Même si le marché immobilier continuera à être soumis à des turbulences en 2024, le tableau n'est pas sombre pour autant. La baisse de l'inflation, la normalisation des taux d'intérêts et le rebond des foncières cotées constituent des signes d'éclaircie et le contexte rime avec opportunités d'acquisition pour les investisseurs agiles qui disposent de fortes ressources financières et n'ont pas de difficulté d'endettement. Votre SCPI fait partie de ces rares acteurs et compte profiter de cette fenêtre d'opportunités pour investir afin de consolider une performance globale pérenne pour ses associés.

C'est dans cet environnement en mutation, que votre Société de Gestion mènera une politique d'investissement et de gestion offensive. Les acquisitions à fort rendement de 2024, le travail continu sur le taux d'occupation et la poursuite d'un programme d'arbitrage ciblé, devraient consolider les performances d'EFIMMO 1, permettre de rééquilibrer le marché des souscriptions et des retraits et de restaurer sa liquidité à laquelle la Société de Gestion accorde beaucoup d'importance.

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 poursuivra sa politique d'investissement responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de la SCPI visant à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine d'EFIMMO 1.

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

1.11 Présentation des projets de résolutions

Les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 5 juin 2024 seront présentés dans une annexe au Rapport Annuel 2023 jointe à la convocation de cette Assemblée Générale.

Démarche ESG

2

2.1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	42
2.1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds.....	42
2.1.2	Démarche ESG de SOFIDY.....	43
2.1.3	Progrès - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant.....	45
2.1.4	Proximité - Contribuer au développement économique local.....	47
2.1.5	Épargnants & Partenaires - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien.....	47
2.1.6	Gouvernance - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés.....	49

1

Démarche ESG

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

2

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

3

2.1.1 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 un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025 ;

ET

Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET⁽¹⁾ 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 m², 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.

100%

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



Chaussée de Charleroi 112 - Bruxelles (Belgique)

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

(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m². 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.

1
2
3
4
5
6
7

2.1.2 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 :

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

1
Progrès

Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

- 100 % des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre¹
- 100 % des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique

2
Proximité

Développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local

- Plus de 1 500 commerces de centre-ville gérés
- Plus de 95 % des actifs de Sofidy situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun

3
Épargnants & Partenaires

Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

- 6 fonds labellisés ISR
- 100 % des fonds avec une démarche de développement durable
- Éco-guide et annexe environnementale transmis aux locataires pour 100 % des actifs nouvellement acquis

4
Gouvernance

Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

- 1 comité ESG trimestriel, comprenant la Direction Générale de Sofidy
- 100 % des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG
- 100 % des nouveaux investissements analysés selon des critères ESG

1. Données réelles ou estimées.

Crédit photo : Henderson Park



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

1

Démarche ESG

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

2

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.

3

4

5

6

7

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL



Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING et le label ISR pour le fonds SOFIDY SÉLECTION 1

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation



Tikehau Capital
Private Debt Investor
Responsible investor of the year, Europe



Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC

The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire



The Net Zero Asset Managers initiative



Mise à jour de la politique d'investissement responsable

Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Lancement d'une plateforme d'impact



Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié










Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

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.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
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 2022, Tikehau capital a reçu 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.	
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 contribue également aux baromètres réalisés par l'OID sur les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier (ex. Baromètre de l'immobilier responsable).	
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.	
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. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	
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 Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	

2.1.3 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 gérées (parties communes), 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 bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent 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. 100 % des actifs d'EFIMMO 1 sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu 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

SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé ces derniers mois à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50 % des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030.

Concrètement, EFIMMO 1 agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. EFIMMO 1 a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine et un outil générateur de plan d'action a été développé pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. 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...).

En particulier, en 2023, les actifs ayant un DPE F ou G ont intégré des plans d'actions d'amélioration dans les plans pluriannuels de travaux pour améliorer leur efficacité énergétique.

1

Démarche ESG

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

2

Par ailleurs, pour toute nouvelle acquisition de plus de 1000 m², EFIMMO 1 réalise systématiquement un audit énergétique afin de déterminer si l'actif est conforme à la réglementation locale et aux objectifs du fonds en matière de consommation d'énergie.

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.

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/RARE*⁽¹⁾ 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.
- En 2024, EFIMMO 1 prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants. Un travail est également prévu sur l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques climatiques sur le portefeuille.

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, le Groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



1. Connaître le patrimoine vivant associé à notre patrimoine immobilier
2. Limiter les impacts de nos activités immobilières afin de préserver la biodiversité
3. Faire progresser la valeur écologique de notre portefeuille d'actifs
4. Pérenniser l'accueil de la biodiversité sur nos sites en phase exploitation
5. Communiquer sur nos engagements pour valoriser ces actions et embarquer les parties prenantes
6. Intégrer la biodiversité dans la culture d'entreprise de Tikehau Capital pour fédérer nos collaborateurs autour de la protection du vivant

Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de 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.

Les indicateurs de suivi suivants sont mis en place, pour les actifs de plus de 1 000 m² :

Indicateurs de suivi ⁽²⁾	2023
Intensité énergétique en kWhEF/m ² , sur la totalité de l'actif	150 kWhEF/m ²
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue	99,41 %
Part des actifs ayant fait l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)	100 %
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100 %

(1) RARE 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 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

2.1.4 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 500 m. 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. En 2023, SOFIDY a intégré le score de mobilité généré par Deepki sur sa plateforme de gestion des données ESG. Ce score évalue la proximité de tous les actifs du fonds aux transports en commun et aux solutions de mobilité douce alternatives et ces informations sont disponibles pour tous les actifs en portefeuille.

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.

Pourcentage d'actifs à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun :

Indicateur de suivi	2023
Pourcentage d'actifs à moins de 500 mètres d'un réseau de transports en commun	98 %

2.1.5 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⁽¹⁾ 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. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Ainsi, SOFIDY est aujourd'hui propriétaire de 1000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche, et de 1000 arbres en 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. En 2023 EFIMMO 1 a également transmis l'éco-guide à l'ensemble des locataires existants.

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.

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

1

Démarche ESG

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

2

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.

45 % des distributeurs/partenaires commerciaux ont signé la charte distributeur responsable.

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.

En 2023, SOFIDY a lancé des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance extra-financière de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in progress ».

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 des locataires, du syndic 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>



24 avenue Joannès Masset - Lyon (69)
Locataire principal : Sedgwick France

2.1.6 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 2023, cinq 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 ;
 - Les combustibles fossiles.
- 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.

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 sont formés à la fresque du climat fin 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

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 :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- 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⁽¹⁾, 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⁽²⁾. 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.

(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.

3

Rapport financier sur l'exercice 2023

3.1	État du patrimoine	52	3.5	Annexe	56
			3.5.1	Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation	56
3.2	Tableau de variation des capitaux propres	53	3.5.2	Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres	56
			3.5.3	Informations relatives au compte de résultat	61
3.3	Engagements hors bilan	53	3.5.4	Autres informations	62
			3.6	Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023	64
3.4	Compte de résultat de l'exercice	54	3.6.1	Tableau récapitulatif des placements immobiliers directs	64
			3.6.2	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés	64
			3.6.3	Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés	65

Rapport financier sur l'exercice 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE

3.1 État du patrimoine

En Euros	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2023		EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions	19 281		69 589	
Amortissements concessions	-10 335		-60 345	
Terrains et constructions locatives	1 373 658 090	1 350 919 100	1 348 819 222	1 435 563 800
Immobilisations en cours	130 900	130 900		
Immobilisations travaux en cours	20 645 622		17 320 090	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations				
Gros entretiens	-761 787		-660 595	
Autres provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	149 047 863	94 333 551	144 955 813	128 893 688
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations fi. contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	1 542 729 634	1 445 383 551	1 510 443 774	1 564 457 488
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	63 047 684	62 927 361	60 906 384	69 604 767
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-2 230 904			
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. ctrl.	110 069 825	110 069 825	114 890 137	114 890 137
Avances en C/C et créances rattachées à des immo. fi. non ctrl.				
Dépréciation des avances en C/C et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	170 886 605	172 997 186	175 796 522	184 494 904
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	457 153	457 153	433 460	433 460
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	4 955 684	4 955 684	7 733 235	7 733 235
Autres créances	40 716 512	40 716 512	35 007 036	35 007 036
Provisions pour dépréciation des créances	-1 978 652	-1 978 652	-1 722 428	-1 722 428
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	40 116 000	40 116 000	50 217 808	50 217 808
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	49 062 900	49 062 900	48 388 195	48 388 195
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	133 329 597	133 329 597	140 057 306	140 057 306
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-220 000	-220 000		
DETTES				
Dettes financières	-205 909 222	-205 909 222	-233 071 412	-233 071 412
Dettes d'exploitation	-69 095 175	-69 095 175	-60 409 392	-60 409 392
Dettes diverses				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-275 224 397	-275 224 397	-293 480 803	-293 480 803
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	15 103	15 103	36 818	36 818
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-305 024	-305 024	815 452	815 452
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-289 922	-289 922	-778 634	-778 634
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 571 431 518		1 532 038 165	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 476 196 015		1 594 750 261

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

3.2 Tableau de variation des capitaux propres

En Euros	Situation 31/12/22	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation 31/12/23
CAPITAL				
Capital souscrit	1 226 637 112		31 726 808	1 258 363 920
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	683 855 527		42 182 479	726 038 007
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-389 795 306		-32 998 128	-422 793 433
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	624 486		-606 802	17 684
<i>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	<i>6 838 020</i>		<i>-343 629</i>	<i>6 494 391</i>
<i>Immobilisations mises au rebut</i>	<i>-6 213 534</i>		<i>-263 174</i>	<i>-6 476 708</i>
RÉSERVES	36 973			36 973
REPORT À NOUVEAU	12 062 714	-1 383 342	276 221	10 955 593
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			77 743 215	77 743 215
Résultat de l'exercice N-1	71 389 800	-71 389 800		
Acomptes sur distribution	-72 773 141	72 773 141	-78 930 441	-78 930 441
TOTAL GÉNÉRAL	1 532 038 165	0	39 393 352	1 571 431 518

3.3 Engagements hors bilan

En Euros	2023 ⁽¹⁾	2022
Dettes garanties ⁽²⁾	323 737 655	352 402 220
Engagements reçus sur les placements immobiliers ⁽³⁾	42 586 000	32 192 668
Engagements donnés sur les placements immobiliers ⁽⁴⁾	22 238 818	8 665 243
Engagements donnés sur les instruments financiers ⁽⁵⁾	6 374 659	8 361 585

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

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

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

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

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

Rapport financier sur l'exercice 2023

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

3.4 Compte de résultat de l'exercice

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/23	Exercice N-1, clos le 31/12/22
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	83 070 049	75 516 752
Charges facturées	25 817 184	21 737 786
Produits des participations contrôlées	13 207 655	14 178 198
Produits annexes	1 920 014	2 029 493
Reprises de provisions pour créances douteuses	853 494	1 335 959
Reprises de provisions pour gros entretiens	795 780	720 178
Reprises de dépréciations des titres de participations contrôlées		
Transfert de charges immobilières	2 932 705	9 102 587
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	128 596 881	124 620 954
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 817 184	21 737 786
Charges courantes et d'entretien du patrimoine locatif	5 957 423	5 945 327
Travaux de gros entretiens	10 707	100 239
Frais d'acquisitions	2 932 705	9 102 587
Dotations aux provisions pour gros entretiens	896 972	713 433
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciation pour créances douteuses	1 109 719	927 162
Dépréciations des titres de participations contrôlées		
Charges d'intérêts des emprunts affectés à l'activité immobilière	3 732 715	3 835 584
Autres charges immobilières	4 229 056	3 452 200
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	44 686 479	45 814 318
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	83 910 401	78 806 635
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges		150 000
Transfert de charges d'exploitation	12 969 335	24 849 222
Autres produits	286	13
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	12 969 621	24 999 235
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	10 580 269	9 241 674
Diverses charges d'exploitation	4 746 466	4 715 838
Commission de souscription	12 247 908	23 302 935
Dotations aux provisions d'exploitation	298	298
Dotations aux provisions pour risques et charges	220 000	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	27 794 940	37 260 745
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-14 825 319	-12 261 510

Rapport financier sur l'exercice 2023

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

Compte de résultat de l'exercice (suite)

En Euros	Exercice N, clos le 31/12/23	Exercice N-1, clos le 31/12/22
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	5 741 119	3 717 928
Produits d'intérêts des comptes courants	1 575 840	944 171
Autres produits financiers	3 179 934	192 630
Reprise sur dépréciations des titres de participations non contrôlées	252 791	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	10 749 685	4 854 729
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		9 852
Charges financières diverses		
Dépréciations des titres de participations non contrôlées	2 483 695	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	2 483 695	9 852
RÉSULTAT FINANCIER	8 265 990	4 844 877
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	392 143	7 297
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	392 143	7 297
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		7 499
Dotation aux amortissements et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	7 499
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	392 143	-203
RÉSULTAT NET	77 743 215	71 389 800

1

2

3

4

5

6

7

1

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXE

2

3.5 Annexe

3

3.5.1 Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

4

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

5

Méthodes de comptabilisation et d'évaluation

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

6

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.

7

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 2023, l'ensemble du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation.

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.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés

État de l'actif immobilisé

En Euros	31/12/22	Entrées	Sorties	31/12/23
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	1 313 598 990	36 371 933	20 299 250	1 329 671 673
Agencements (des terrains et constructions locatives)	35 289 821	10 103 834	1 387 958	44 005 698
Immobilisations en cours	0	35 051 211	34 920 311	130 900
Immobilisations travaux en cours	17 320 090	9 226 206	5 900 674	20 645 622
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières contrôlées dont créances sur participations	259 845 950	9 755 648	10 483 911	259 117 688
Immobilisations financières non contrôlées	60 906 384	2 162 195	20 895	63 047 684
Fonds de roulement	433 460	84 846	61 153	457 153
TOTAL	1 687 394 695	102 755 874	73 074 152	1 717 076 418

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXE

1

2

3

4

5

6

7

Immobilisations locatives

Elles comprennent :

- le coût des achats d'immeubles (1 329 671 673 €) ;
- le coût des agencements non amortis (44 005 698 €) ;
- les immobilisations en cours (130 900 €) ;
- les immobilisations en cours sur travaux (20 645 622 €).

Immobilisations financières

Elles sont constituées :

- des titres de participations contrôlées comme suit au 31 décembre 2023 :

En Euros	Au 31 décembre 2023						
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus ou moins values latentes	Créances sur participation	Résultat ⁽¹⁾	Capitaux propres ⁽¹⁾	Quote-part détenue
SCI SYREF 3 - Canopée à Guyancourt (78) et 24 QG à Suresnes (92)	22 870 420	23 402 039	531 619	4 200 000	2 193 022	51 369 823	40,00 %
SCI SYREF 5 - Helys à Suresnes (92)	12 331 850	3 673 317	-8 658 533	8 028 542	-8 484 803	15 679 485	27,69 %
SCI SYREF 6 - Wisselwerking 58, Square 58 à Diemen (Amsterdam - Pays-Bas)	11 251 969	3 107 279	-8 144 690	5 563 316	-5 405 537	10 458 797	47,50 %
SCI SYREF 7 - Penguin, Bunhill Row et Grafton House à Londres (Royaume-Uni)	20 807 730	5 775 243	-15 032 487	21 378 000	962 275	21 022 376	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	5 285 798	-8 264 002	18 536 375	-13 019 525	21 078 130	27,50 %
SCI SYREF 12 - Godesberger Allee 115-121 à Bonn (Allemagne)	24 855 644	14 518 578	-10 337 066	12 353 110	-5 395 391	21 308 039	70,99 %
SCI SYREF 15 - Calle de Albarracin 34 à Madrid (Espagne)	4 092 067	3 300 509	-791 558	7 818 055	647 524	8 079 124	33,00 %
SCI SYREF 17 - Aix-la-Chapelle, Bonn, Bremen et Düsseldorf (Allemagne)	6 888 000	6 265 249	-622 751	9 306 000	896 987	31 595 414	20,00 %
OPCI SOREFF 1 - Masséna à Paris et Retail Park Rives d'Arcins à Bordeaux (33)	15 149 833	15 250 832	100 999	0	5 820 235	91 640 480	16,36 %
FIIS SOFIIS 2 - TRIO à Bruxelles (Belgique)	17 250 000	13 766 632	-3 483 368	21 376 588	n.d.	n.d.	75,00 %
SCI SYREF 4	500	-11 924	-12 424	16 000	-11 335	-23 848	50,00 %
TOTAL	149 047 813	94 333 551	-54 714 262	108 575 985	N.D.	N.D.	

(1) Pour 100 % des actifs.

- des titres de participations non contrôlées comme suit au 31 décembre 2023 :

En Euros	Au 31 décembre 2023					
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus ou moins values latentes	Résultat ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽²⁾	Quote-part détenue
OPPCI Tikehau Real Estate II	10 000 000	7 828 473	-2 171 527	19 293 398	22 239 668	5,5 %
OPPCI Tikehau Real Estate III	10 000 000	9 784 130	-215 870	18 315 403	225 835 310	4,2 %
SCI New Time	5 572 910	4 446 494	-1 126 417	-11 408 043	75 176 648	5,4 %
European Logistics Fund	11 186 050	12 543 000	1 356 950	n.d.	n.d.	3,7 %
Blackstone Property Partners Europe	9 878 692	12 305 780	2 427 088	n.d.	n.d.	0,1 %
GreenOak Europe Core Plus Logistics	8 855 919	9 040 331	184 412	n.d.	n.d.	1,6 %
Niam Nordic Core-Plus III	7 554 113	6 979 154	-574 959	-33 670 000	155 870 000	3,8 %
TOTAL	63 047 684	62 927 361	-120 323	N.D.	N.D.	

(1) Source : valeurs liquidatives communiquées par les sociétés de gestion pour les immobilisations financières non contrôlées.

(2) Pour 100 % des actifs.

- d'intérêts courus rattachés aux créances sur participation des immobilisations financières contrôlées pour 1 492 839 € ;
- de divers fonds de roulement constitués auprès des syndics de copropriété pour 457 153 €.

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXE

État des amortissements et provisions

En Euros	31/12/22	Dotations	Reprises	31/12/23
AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Concessions	60 345	298	50 308	10 335
Immobilisations financières	0	2 483 695	252 791	2 230 904
PROVISIONS SUR CRÉANCES				
Créances douteuses	1 722 428	1 109 719	853 494	1 978 652
PROVISIONS				
Pour risques et charges	0	220 000		220 000
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	660 595	896 972	795 780	761 787
TOTAL	2 443 367	4 710 683	1 952 374	5 201 677

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

Au 31 décembre 2023, en dehors des procédures de recouvrement engagées à l'encontre des locataires en retard dans le paiement de leur loyer, une procédure contentieuse est à signaler. La procédure vise la contestation du loyer de renouvellement par le locataire suite au congé avec offre de renouvellement qui lui a été délivré. Le pré-rapport de l'expert judiciaire prévoit un loyer de renouvellement inférieur avec effet au 1^{er} janvier 2019. Compte tenu du risque encouru, une provision pour risque couvrant l'application du loyer estimé l'expert et son l'effet rétroactif a été constituée au 31 décembre 2023.

Variation de la provision pour gros entretiens

En Euros	Montant Provision au 1 ^{er} janvier 2023	Dotation	Reprise	Montant Provision au 31 décembre 2023
Dépenses de l'exercice N	279 040		279 040	-
Dépenses Prévisionnelles sur N+1	111 200	279 300	139 000	251 500
Dépenses Prévisionnelles sur N+2	193 755	264 585	258 340	200 000
Dépenses Prévisionnelles sur N+3	46 600	174 500	59 400	161 700
Dépenses Prévisionnelles sur N+4	30 000	129 233	60 000	99 233
Dépenses Prévisionnelles sur N+5	-	49 354		49 354
TOTAL	660 595	896 972	795 780	761 787

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Locataires et comptes rattachés

Les créances d'exploitation liées aux loyers et charges dus par les locataires et par les locataires inscrits en « douteux » s'élèvent à 2 977 033 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
Locataires et comptes rattachés :	1 963 936
Créances douteuses (avant provisions) :	2 991 748
Provisions pour dépréciations de créances :	-1 978 652
TOTAL	2 977 033

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.

Autres créances

Elles sont principalement composées :

- des acomptes sur charges versés aux syndicats dans l'attente des redditions annuelles de comptes pour 33 532 362 € ; ce solde est à rapprocher du solde des « Clients avances sur charges » au passif, soit 29 957 938 € (dans les dettes d'exploitation de l'état du patrimoine), qui correspond aux acomptes sur charges versés par les locataires dans l'attente des redditions annuelles ;
- des créances fiscales pour 1 474 492 €, correspondant principalement à la TVA déductible pour 1 232 002 € (dont 326 444 € au titre de la TVA pour l'Allemagne, 19 627 € au titre de la TVA pour les Pays-Bas et 180 267 € au titre de la TVA pour l'Italie), à la TVA collectée pour 95 614 € et à la TVA sur factures non parvenues pour 81 338 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie en fin d'année, était constituée de disponibilités en banque pour 49 062 900 € et 40 116 000 € en dépôt à terme.

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXE

1

2

3

4

5

6

7

Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 69 095 175 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
Clients créditeurs (c'est-à-dire des paiements perçus d'avance) :	4 859 990
Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) :	29 957 938
Dettes fournisseurs (dont restant dû à la Société de Gestion : 2 549 672 €) :	4 470 131
Dettes fiscales et sociales :	718 561
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	272 100
Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions :	454 665
Dividendes à payer :	22 037 400
Souscription en cours :	307 479
Créditeurs divers	3 739 404
Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) :	2 277 508
TOTAL	69 095 175

Charges constatés d'avance

Elles s'élèvent à 15 103 € et correspondent essentiellement à des appels de fonds d'administrateurs de biens au titre du premier trimestre 2024.

Produits constatés d'avance

Ils s'élèvent à 305 024 € 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 205 909 222 € au 31 décembre 2023 et sont constituées par :

En Euros	2023
Dettes bancaires long terme ⁽¹⁾ :	192 826 413
Intérêts courus ⁽¹⁾ :	304 624
Rentes viagères capitalisées :	56 825
Dépôts de garantie :	12 714 953
Fonds de roulement refacturés :	6 407
TOTAL	205 909 222

(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 132 239 669 € au 31 décembre 2023 en quote-part EFIMMO 1 et sont constituées par :

En Euros	2023
Dettes bancaires long terme :	130 943 217
Intérêts courus :	522 477
Dépôts de garantie :	773 975
TOTAL	132 239 669

Au 31 décembre 2023, le capital restant dû de la dette bancaire (192 826 413 € hors dette des participations contrôlées ou non) d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	21 328 805	90 784 150	44 919 991	157 032 946
Emprunts « in fine »		26 750 000		26 750 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables	1 802 474	7 240 994		9 043 467
Emprunts « in fine »				
TOTAL	23 131 278	124 775 144	44 919 991	192 826 413

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

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

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXE

Au 31 décembre 2023, le capital restant dû de la dette bancaire (130 943 217 €) de l'ensemble des participations financières contrôlées au prorata de détention d'EFIMMO 1 se décompose en :

Ventilation par maturité résiduelle En Euros	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	851 276	4 436 818	4 261 042	9 549 136
Emprunts « in fine »		78 114 697	27 690 000	105 804 697
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
EMPRUNTS CBI À TAUX FIXE ⁽¹⁾				
Emprunts amortissables	968 379	5 341 788	3 279 216	9 589 384
Emprunts « in fine »			6 000 000	6 000 000
EMPRUNTS CBI A TAUX VARIABLE ⁽²⁾				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	1 819 655	87 893 303	41 230 259	130 943 217

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

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

Informations relatives aux capitaux propres

Prélèvements sur primes d'émission

En Euros	Mouvements en 2023	Mouvements depuis l'origine
Solde de la prime d'émission en début de période	294 060 222	
Augmentation de la prime d'émission	42 182 479	726 038 007
- Écarts sur remboursements de parts	-17 817 514	-93 397 224
- Écarts sur dépréciations d'actifs		
- Frais d'achats	-2 932 705	-104 416 720
- Commission de souscription	-12 247 908	-224 979 489
SOLDE DE LA PRIME D'ÉMISSION À FIN 2023	303 244 574	303 244 574

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En Euros	
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022	624 486
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2023	8 485 303
Fiscalité sur les plus-values réalisées en 2023 (<i>déjà réglée pour le compte des associés personnes physiques</i>)	-668 525
Distribution exceptionnelle des plus-values sur cessions	-7 438 978
Provisions sur honoraires de la Société de Gestion (sur cessions 2023)	-721 427
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (AVANT IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	280 858
Immobilisations mises au rebut	-263 174
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (APRÈS IMMOBILISATIONS MISES AU REBUT)	17 684

Résultat de l'exercice

En Euros	
LE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 RESSORT À :	77 743 215
La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	-58 220 190
Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à :	-20 710 251
LA VARIATION DU REPORT À NOUVEAU S'ÉTABLIT DONC À :	-1 187 226

3.5.3 Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Ils sont constitués principalement par :

En Euros	2023
les loyers et produits des participations contrôlées :	96 277 704
les charges et taxes refacturées :	25 817 184
les produits annexes :	1 920 014
les reprises de provisions pour créances douteuses :	853 494
les reprises de provisions pour gros entretiens :	795 780
les transferts de charges immobilières :	2 932 705
TOTAL	128 596 881

Les produits annexes correspondent pour l'essentiel aux honoraires de gérance (728 719 €) que certains baux permettent de refacturer aux locataires, les indemnités de remise en état, frais et droits d'entrée facturés (856 123 €), aux forfaits de charges (63 362 €), aux dégrèvements reçus sur impôts fonciers et taxes bureaux (215 397 €) et à d'autres prestations diverses (56 412 €).

Le compte « transfert de charges immobilières » de 2 932 705 € 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	2023
les charges ayant leur contrepartie en produits :	25 817 184
<i>dont charges récupérables :</i>	<i>16 634 364</i>
<i>dont taxes récupérables :</i>	<i>9 182 819</i>
les charges courantes et d'entretien du patrimoine non récupérables (dont vacants) :	5 957 423
les travaux de gros entretiens :	10 707
les frais d'acquisitions :	2 932 705
les dotations aux provisions pour gros entretiens :	896 972
les dépréciations pour créances douteuses :	1 109 719
les charges d'intérêts d'emprunts affectés à l'activité immobilière :	3 732 715
le poste « autres charges immobilières » :	4 229 056
<i>dont taxes non récupérables :</i>	<i>4 098 498</i>
<i>dont assurances :</i>	<i>85 669</i>
<i>dont pertes sur créances irrécouvrables :</i>	<i>29 184</i>
<i>dont abandons de créances :</i>	<i>15 705</i>
TOTAL	44 686 479

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 12 969 335 € correspond à la commission de souscription pour 12 247 908 € et aux honoraires sur les arbitrages 2023 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 721 427 € 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 2023 à ce titre s'élève à 10 580 269 €.

Les diverses charges d'exploitation qui totalisent 4 746 466 € sont constituées notamment :

En Euro	2023
des frais annuels d'expertise de JLL Expertises :	205 000
des honoraires du Commissaire aux Comptes :	47 503
des honoraires divers :	2 327 562
<i>dont honoraires de relocation :</i>	<i>924 884</i>
<i>dont honoraires arbitrage sur immeubles (Sofidy) :</i>	<i>721 427</i>
<i>dont honoraires de gestion technique et autres :</i>	<i>176 321</i>
<i>dont honoraires prestataires étrangers :</i>	<i>51 334</i>
<i>dont autres honoraires :</i>	<i>453 596</i>
des honoraires du dépositaire :	-23 275
de frais d'actes et de contentieux :	104 445
de la TVA non récupérable :	224 252
des jetons de présence du Conseil de Surveillance :	25 000
la Contribution Économique Territoriale :	286 172
des autres frais bancaires :	91 927
des impôts étrangers :	1 265 255
<i>dont impôt Allemagne :</i>	<i>653 543</i>
<i>dont impôt Belgique :</i>	<i>385 580</i>
<i>dont impôt Pays-Bas :</i>	<i>32 279</i>
<i>dont impôt Italie :</i>	<i>193 852</i>
des autres frais divers (frais postaux, réceptions...) :	192 626
TOTAL	4 746 466

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 2023 est de 0,375 % appliqué à la valeur ajoutée d'EFIMMO 1, soit une contribution de 286 172 €.

1

Rapport financier sur l'exercice 2023

ANNEXE

2

3

La commission de souscription de 12 247 908 € et d'honoraires sur les arbitrages 2023 (nets des éventuelles régularisations d'honoraires au titre des cessions d'exercices antérieurs) du patrimoine immobilier détenu en direct pour de 721 427 € 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).

4

Dotations aux amortissements et provisions et reprises

Elles comprennent :

- les dotations aux provisions pour gros entretiens s'élèvent à 896 972 € et les reprises à 795 780 € ;
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 109 719 €, à mettre en regard des reprises effectuées pour 853 494 € ; 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 220 000 € (cf. état des amortissements et des provisions).

5

6

7

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à 8 265 990 € 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 5 741 119 € ;
- intérêts sur comptes courants d'associés accordés pour accordés pour 1 575 840 € ;
- intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement pour 3 358 633 € ;
- dotations nettes aux dépréciations des titres de participations non contrôlées pour 2 230 904 €.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'établit à 392 143 € et se compose de l'encaissement des trop perçus des locataires dont le délai de réclamation est prescrit, de primes environnementales d'installation de bornes IRVE ainsi que d'indemnités perçues et versées au titre de l'article 700.

3.5.4 Autres informations

Engagements donnés et reçus sur les placements immobiliers

Au 31 décembre 2023, votre SCPI est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des investissements immobiliers pour un montant total de 22,2 M€ (montant frais inclus) et dans des cessions d'actifs immobiliers pour un prix net vendeur de 42,6 M€.

Dettes garanties

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

- **à Paris** : rue Vivienne à Paris (2^{ème}), rue Vicq d'Azir à Paris (10^{ème}), boulevard Brune à Paris (14^{ème}), avenue Ingres (16^{ème}) ;

- **dans les autres villes en France** : rue d'Anjou à Boulogne-Billancourt (92), 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 Winschester à Saint-Germain-en-Laye (78), boulevard des Expositions à Bruges (33), boulevard Allende à Nantes (44), 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).

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 31/12/2023	Durée	Taux payé	Taux reçu
9 750 000 € Amortissable	2 604 659 €	15 ans du 05/04/2012 au 05/04/2027	2,200 %	Euribor 3 mois
14 500 000 € Amortissable	3 770 000 €	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 2023, 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 11 846 098 € 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 10 580 269 € HT ;
- 2,50 % HT des prix de vente au titre de la cession des immeubles détenus en direct et des participations non contrôlées, soit 721 427 € 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 31 251 € HT au titre de l'exercice 2023.

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 CONVOLUTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 47,5 % dans la SCI SYREF 6, aux côtés d'IMMORANTE et de SOFIDY CONVOLUTIONS 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 CONVOLUTIONS 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 CONVOLUTIONS IMMOBILIÈRES ;
- 16,36 % dans l'OPPCI SOREF 1, aux côtés d'IMMORANTE, SOFIDY CONVOLUTIONS IMMOBILIÈRES et d'investisseurs institutionnels ;
- 75,0 % dans le FIIS Belge SOFIIS 2, au côté d'IMMORANTE.

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

3.6 Tableau de composition du patrimoine au 31 décembre 2023

3.6.1 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 2023			Au 31 décembre 2022		
	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	1 150 962 981	1 148 001 200	-2 961 781	1 130 856 321	1 230 735 500	99 879 179
Commerces de centre-ville et milieu urbain	73 383 267	70 710 000	-2 673 267	73 357 127	69 300 000	-4 057 127
Moyennes surfaces de périphérie	51 663 072	50 710 000	-953 072	51 663 072	49 640 000	-2 023 072
Commerces de vente aux professionnels	5 911 026	6 330 000	418 974	5 911 026	6 570 000	658 974
Galeries de centre commercial	12 732 981	12 850 000	117 019	11 720 000	12 200 000	480 000
Activités	25 646 678	25 922 900	276 222	26 648 400	26 488 300	-160 100
Habitations	838 900	1 160 000	321 100	838 900	1 150 000	311 100
Hôtels	40 900 000	35 235 000	-5 665 000	40 687 650	39 480 000	-1 207 650
TOTAL	1 362 038 905	1 350 919 100	-11 119 805	1 341 682 496	1 435 563 800	93 881 304

3.6.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2023			Au 31 décembre 2022		
	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée	Plus-values latentes
SCI SYREF 3 ⁽¹⁾	22 870 420	23 402 039	531 619	22 870 420	27 755 679	4 885 259
SCI SYREF 5 ⁽¹⁾	12 331 850	3 673 317	-8 658 533	12 331 850	7 908 501	-4 423 349
SCI SYREF 6 ⁽¹⁾	11 251 969	3 107 279	-8 144 690	11 251 969	8 065 885	-3 186 084
SCI SYREF 7 ⁽¹⁾	20 807 730	5 775 243	-15 032 487	20 807 730	8 404 205	-12 403 525
SCI SYREF 10 ⁽¹⁾	13 549 800	5 285 798	-8 264 002	13 549 800	10 503 240	-3 046 560
SCI SYREF 12 ⁽¹⁾	24 855 644	14 518 578	-10 337 066	24 855 644	23 337 804	-1 517 840
SCI SYREF 15 ⁽¹⁾	4 092 067	3 300 509	-791 558	67	4 127 880	4 127 813
SCI SYREF 17 ⁽¹⁾	6 888 000	6 265 249	-622 751	6 888 000	6 675 249	-212 751
OPPCI SOREF 1 ⁽²⁾	15 149 833	15 250 832	100 999	15 149 833	15 615 871	466 038
FIIS SOFIIS 2 ⁽¹⁾	17 250 000	13 766 632	-3 483 368	17 250 000	16 505 630	-744 370
TOTAL	149 047 313	94 333 551	-54 714 262	144 955 313	128 899 944	-16 055 369

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

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

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

3.6.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers indirects non contrôlés

En Euros	Au 31 décembre 2023			Au 31 décembre 2022		
	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus-values latentes	Valeur comptable	Valeur estimée ⁽¹⁾	Plus-values latentes
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE II ⁽²⁾	10 000 000	7 828 473	-2 171 527	10 000 000	10 788 881	788 881
OPCI TIKEHAU REAL ESTATE III ⁽³⁾	10 000 000	9 784 130	-215 870	10 000 000	10 342 410	342 410
SCI NEW TIME ⁽⁴⁾	5 572 910	4 446 494	-1 126 417	5 572 910	5 767 172	194 261
SICAV-SIF EUROPEAN LOGISTICS FUND ⁽⁵⁾	11 186 050	12 543 000	1 356 950	11 186 050	13 508 700	2 322 650
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE ⁽⁶⁾	9 878 692	12 305 780	2 427 088	9 878 692	13 568 681	3 689 989
GREENOAK EUROPE CORE PLUS LOGISTICS ⁽⁷⁾	8 855 919	9 040 331	184 412	8 855 919	9 622 797	766 878
NIAM NORDIC CORE-PLUS III ⁽⁸⁾	7 554 113	6 979 154	-574 959	5 412 813	6 006 126	593 313
TOTAL	63 047 684	62 927 361	-120 323	60 906 384	69 604 766	8 698 382

(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 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

3.6.4 Inventaire des placements immobiliers directs

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LYON	69006	13 bis place Jules Ferry	Proman 078	0	16/12/1988	27 389		543	27 932
PARIS	75017	140 boulevard Pereire	Acquisition en concession 64 ans et 8 mois	0	01/05/1989	1 615 187	115 360	77 775	1 808 323
			Concession 25 ans	0	01/02/1993				
			Biomen	256	26/09/1989				
			Libre	0					
			Blue Bird Formation	40					
GRENOBLE	38000	17 rue Denfert Rochereau	Vendu le 09/11/2023 (130 m ²)	130	11/07/1990				
LA SEYNE SUR MER	83500	Les Bureaux de l'Arche - Rond Point du 8 mai 1945	FP La Seyne	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
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	557	14/02/2003	995 001			995 001
			SARL DJ Company	405					
TOULOUSE	31100	rue Federico Garcia Lorca	La Poste	1 517	23/05/2003	1 350 000	8 560	26 000	1 384 560
SAINT QUENTIN ⁽¹⁾	2100	ZAC de la Chaussée Romaine	Enedis	2 107	29/07/2003	1 247 520	33 939	21 654	1 303 113
EVRY ⁽¹⁾	91000	28 cours Blaise Pascal	Libre	488	15/09/2003	1 197 946	513 120	75 565	1 786 630
			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					
Deroussen Assurances	15								
Assurance 2000	26								
MARSEILLE ⁽¹⁾	13000	4 à 22 rue Léon Paulet		0	30/01/2004	1 179 669	915 911	73 255	2 168 835
				0					
				0					
			MV2P	5					
			Michelet	3					
				0					
				0					
			Libre	114					
			Groupe Point Vision	52					
			Groupe Point Vision	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
Medipath	32								
Libre	59								

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
			DNRED	37					
			Groupe Point Vision	42					
			Hiptown Exploitation	66					
			Libre	53					
			Kury Ingenierie	58					
			Hiptown Exploitation	115					
			Libre	87					
			Libre	0					
			Libre	10					
			Libre	14					
				0					
			Hiptown	63					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Libre	2					
			Libre	10					
			Banque Populaire	50					
			Libre	0					
			Libre	14					
			Emerson's	20					
			DNRED	138					
			Libre	13					
ORLEANS	45000	33-35 avenue de Paris et 6-8 rue de Patay	Carrieg	129	05/03/2004	2 799 982	56 682	251 292	3 107 955
			Sogecap	152					
			Sogecap	214					
			Libre						
			SAS Ingeus	171					
			APEC	219					
			Agefiph	395					
			SAS Keolis Orleans Val de Loire	206					
			Vitalliance	174					
			Libre	443					
			Libre						
TOULOUSE	31000	47 rue de Soupetard	Libre	2 281	09/04/2004	950 000	19 044	58 238	1 027 281
			ASPTT	4 034					
MONTIGNY LE BRETONNEUX ⁽¹⁾	78180	10 avenue Ampère	Bertin Technologies	447	22/04/2004	1 107 000	476 701	65 174	1 648 875
			Bertin Technologies	595					
POITIERS	86000	12 -16 boulevard Chasseigne	Agefiph	387	25/06/2004	443 913	62 553	41 179	547 645
			Cabinet Médical des 3 Quartiers	231					
ROUEN	76000	73 - 75 rue de Martainville	SAS Picard Surgelés	245	22/09/2004	5 530 000	439 856	434 848	6 404 704
			Libre	250					
			Voxens	351					
			Cours Pasteur	485					
			Région Normandie	250					
			Conseil Régional Haute Normandie	373					
			Région Normandie	366					
			Segmo	400					
			Mission local de l'agglomération rouennaise	422					
			Région Normandie	544					
			Voxens Groupe	247					
			Région Normandie	114					
			Libre	75					
			UNEDIC	375					
			Crédit coopératif	546					
			Région Normandie	184					
			Escape Max	385					
			Parkings (28)	0					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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	4 939 790	191 869	8 431 659
BORDEAUX	33000	10-12 boulevard A. Gautier et 12-16 rue Redon	Keolis Bordeaux Metropole Mobilités (KB2M)	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 Mobilités (KB2M)	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	103 670	82 057	1 080 727
			Association Envergure	215					
			Biotope	234					
			Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale "SIAO 44"	320					
			Libre	131					
ANGERS	49000	2 rue de l'Aiguillerie	Parce Thierry	113	17/06/2005	242 435		22 227	264 662
LABEGE	31670	rue Marco Polo	Libre	2 224	07/07/2005	4 070 000	6 687 898	238 791	10 996 688
			Guarani Occitanie	140					
			Pictarine	1 267					
			T.B Aménagement	169					
GIF SUR YVETTE	91190	1 route de la Noue	Libre	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	230 461	459 388	8 689 849
			DNUM (ex CPII)	832					
			DIR Est	1 365					
			Dreal	531					
			Libre	3 352					
			Libre	719					
PUTEAUX	92800	8 terrasse Bellini	Libre	700	22/09/2005	1 860 000			1 860 000
GRENOBLE	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					
NANCY	54000	Tour Thiers, 4 rue Piroux	Région Grand Est	579	30/09/2005	951 851		134 347	1 086 199
Aquitaine Rhône Gaz	779								
NANTERRE ⁽¹⁾	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					
			Libre	210					
			Libre	283					
			I.D.Formation	72					
			Otis	150					
			Libre	210					
			Libre	0					

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
CHASSENEUIL DU POITOU	86360	Immeuble Antares - ZA Futuroscope	Libre	37	25/10/2005	1 972 937	34 943	161 124	2 169 004
			Goldy's	179					
			Aiga	110					
			Qualiconsult	227					
			Association ARB Nouvelle Aquitaine	334					
			Libre	80					
			Libre	31					
			Libre	130					
			SARL David-Com	104					
			NXTO France	213					
			Allianz Vie	24					
			Allianz Vie	98					
ORLEANS LA SOURCE	45100	15 rue Henri Poincaré	BEG Ingénierie SA	2 220	26/10/2005	2 460 000	630 000	193 265	3 283 265
ANGERS	49000	12 rue Georges Mandel	Restoria	129	22/12/2005	630 000		70 490	700 490
			Restoria	351					
			Restoria	82					
			PAYS DE LOIRE BUREAUTIQUE	92					
VILLEBON / YVETTE	91140	3 avenue de Norvège	Les Laboratoires Wessling	1 360	08/02/2006	2 015 000	162 719	183 588	2 361 307
ROUVIGNIES	59220	1 rue Louis Duvant - Parc d'Activités de l'Aérodrome Ouest	Libre	815	14/03/2006	1 302 446	23 600	39 517	1 365 563
TOULOUSE	31300	9 rue Marius Tercé	Libre	235	20/04/2006	1 248 319	6 629	127 178	1 382 125
			Libre	609					
			Sobotech	241					
LE VIGEN	87110	Lotissement de la Tour	SARL des Sport et Mode	1 087	23/05/2006	645 000	403 581	27 430	1 076 011
EVRY	91000	Les Aunettes III 3 Bld de l'Yerre	Libre	73	03/07/2006	1 095 490	21 642	66 488	1 183 620
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	88					
			Association Latitude 91	35					
			B.M.C	35					
			Asso C.C.F.D.	37					
			Association Hindouistes Culturelles de l'Essonne	118					
			Libre	87					
			Asei Caquineau	62					
			Asei Caquineau	64					
			Libre	194					
			Asei Caquineau	64					
			Coallia	145					
			Libre	79					
			Libre	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					
			Prestiactes SAS	0					
PLERIN	22190	2 impasse des Longs Réages	Genedis	3 381	03/07/2006	1 690 000		102 532	1 792 532
POITIERS	86000	5 rue Alfred Nobel	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	31 800	139 934	2 481 734
CREIL	60100	17 rue Robert Schumann	Libre	190	13/07/2006	160 000		18 613	178 613

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
HORBOURG-WIHR	68180	A 2-4 rue de Bâle & 12 rue de Mulhouse	Vendu le 06/10/2023 (186 m ²)	186	26/07/2006	1 661 320	4 183	158 413	1 823 916
			Pw Lenzen France	100					
			Centre d'Analyses et de Recherches (CAR)	215					
			Libre	38					
			Accueil	79					
			Bureau	10					
			Libre	196					
			Libre	315					
			ABR Retailing	311					
			Pw Lenzen France	139					
			CGMI	198					
			CGMI	90					
			Libre	91					
			Led linear	172					
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	Libre	689	31/10/2006	2 326 654			2 326 654
			Région des Pays de la Loire	343					
			SNCF	343					
			SA SII	206					
			Région des Pays de la Loire	688					
CAEN	14000	10 rue de la Cotonnière	ACSEA	812	14/12/2006	2 233 000		130 739	2 363 739
			ACSEA	1 029					
ALÈS	30100	14 rue Michelet	Azur GMF	179	15/12/2006	204 000		13 432	217 432
BOURG EN BRESSE	1000	2 - 6 bld Edouard Herriot	Azur GMF	163	15/12/2006	208 000		13 622	221 622
BOURGOIN-JALLIEU	38300	21-23 avenue du Maréchal Leclerc	Amplifon Groupe France	119	15/12/2006	139 000		9 383	148 383
CAEN	14042	50 avenue de la Côte de Nacre	GMF Assurances	236	15/12/2006	633 000		39 457	672 457
			Libre	431					
EPINAL	88000	20 quai du Musée	Libre	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	17 576	33 880	598 820
			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	Eurofins Labazur Provence	354	15/12/2006	394 000		24 898	418 898

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
ROISSY EN FRANCE	95700	69 rue de la Belle Etoile	Desautel	855	28/12/2006	3 580 774	212 078	216 251	4 009 103
			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	16 855	295 033	2 976 888
			Aubert	480					
			Vétir	1 431					
			Libre	671					
PLOURIN LES MORLAIX	29600	CC de la Gare 2 rue de la Gare	PLMP Casino	1 462	25/01/2007	900 000		95 485	995 485
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					
			Libre	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	3-4-5 boulevard de l'Oise	DDETS	2 935	14/06/2007	4 380 000	748 461	396 348	5 524 809
			DDETS	111					
			Libre	101					
			Libre	60					
LE MANS	72100	83 avenue Alexandre Oyon	Regie Networks	245	28/06/2007	1 300 346	87 552		1 387 898
			SA SII	206					
			Sté Géral Constructions Electriques et Travaux Industriels	164					
			Région des Pays de la Loire	129					
			Libre	10					
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	La Fondation Apprentis d'Auteuil	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	Libre	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	45 000	51 369	929 874
LILLE	59000	85/87 rue Nationale	CRCA Mutuel Nord de France	938	29/06/2007	4 424 752	1 226 840	266 703	5 918 295
			CRCA Mutuel Nord de France	476					
			Antenia	1 080					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
CESSON SEVIGNE	35510	40 rue Bignon	CT Formation	100	23/07/2007	2 766 000	29 402	156 765	2 952 167
			Mediation Expertises	72					
			Régie Networks	225					
			Soneco SARL	105					
			SAS Econocom	542					
			Libre	76					
			Parera	284					
			Libre	277					
CT Formation	90								
RENNES	35000	31 rue de Lorient	Altran technologies	324	28/09/2007	633 775	78 491	32 951	745 217
ROUVIGNIES	59220	1 rue Louis Duvant - Parc d'Activités de l'Aérodrome Ouest	BTC	110	30/08/2007	312 554	83 914		396 468
				80					
RONCHIN	59790	1 rue Jules Vernes	Siemens	1 822	31/10/2007	2 550 000	157 068	256 218	2 963 286
			Siemens (Créat° 14 Places de Pking)	0					
LAVAL	53000	10 Allée Louis Vincent	La Fondation Apprentis d'Auteuil	149	14/03/2008	236 000		14 517	250 517
MAYENNE	53100	139 rue de la Peyennière	Les Halles Blachère Bernard	987	26/05/2008	1 360 000		63 462	1 423 462
CLICHY ⁽¹⁾	92110	44 allée Léon Gambetta	SAS Pochet	1 113	01/07/2008	2 842 500	2 325 741	255 255	5 423 497
			SAS Pochet	39					
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	67400	rue Jean Sapidus	Libre	309	10/07/2008	1 424 371	-406	122 890	1 546 855
			À Propos	219					
			Libre	355					
BRUGES	33074	13 rue Théodore Blanc	IF Communication	110	23/10/2008	940 000	31 275	89 938	1 061 213
			SARL Overdrive	366					
			Adecco	267					
MONTIGNY LE BRETONNEUX ⁽¹⁾	78180	19 rue Faraday	Bouygues Energies Services	1 799	24/10/2008	3 052 500	90 449	283 195	3 426 144
			Libre	111					
			Bouygues Energies Services	154					
ORLEANS	45000	122 rue Faubourg Banner	I.D. Formation	195	31/10/2008	1 520 000		154 484	1 674 484
			Conseil Départemental Services Sociaux	239					
			Cefim	160					
			Nuoma	274					
			Libre	188					
			Cefim	229					
SAINT OUEN L'AUMONE	95310	49 bis rue du Parc	Raxliée Auto école	40	19/12/2008	1 320 000		43 225	1 363 225
			B.S	133					
			Puvi Market	352					
			SCM Jacques Monod	187					
			Conflans Market	145					
			Pharmacie Baldi	100					
			B.S	96					
			Asa	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 II	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 Malleborge	Distribution Casino	1 336	01/12/2009	1 233 103			1 233 103
SAINT CLAUDE	39200	11 avenue de Belfort	Distribution Casino	1 017	01/12/2009	1 075 800			1 075 800

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
SAINT JEAN DE MAURIENNE	73300	rue de Ramosot	Distribution Casino Société Générale (DAB) en sous location	5 651	01/12/2009	4 443 906			4 443 906
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	2300	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 Libre	90 45	21/05/2010	796 117		75 538	871 654
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 Flat Gestion	32 66	21/05/2010	679 612		64 484	744 095
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
LYON	69002	24 rue Childebert	Unilians Biogroup AGEMETRA FHB Mc Kinsey & Company Crédit Agricole Centre Est Quadratur Altessa CARRE RG	253 388 139 398 270 398 227 65	10/09/2010	6 300 000	457 749	385 525	7 143 274
LYON	69002	1 rue des 4 Chapeaux	Sofidy La Maison Lejaby Libre Oasys Lyon Oasys Lyon GIE Search & Partners Cabinet Rémy Le Bonnois Cabinet Rémy Le Bonnois SAS Aleysia Libre SAS Aleysia Act-On Act-On SAS Aleysia Naos Finance Indefi Private Equity School Rag G.A.B. France Retail	110 132 180 152 138 212 79 77 219 40 72 72 81 138 25 183 80 226	10/09/2010	6 200 000	987 126	379 886	7 567 013
SCHILTIGHEIM	67300	15 avenue de l'Europe	Institut Européen de Formation Ecole Privée Institut Européen de Formation Ecole Privée SAS Uffrance Patrimoine Sopra Group Sopra Group Sopra Group	288 39 93 163 298 291	29/10/2010	1 800 000	46 390	133 204	1 979 594
MONTREUIL	93100	30-32 boulevard Aristide Briand	Picard Surgelés La Poste Un Look pour Tous	354 240 76	25/11/2010	1 562 344		34 990	1 597 334

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PUTEAUX	92800	22 terrasse Bellini	Libre	443	14/12/2010	15 327 566	9 453 564	401 489	25 182 619
			Esup Group	2 586					
			Libre	109					
			Libre	1 000	12/06/2012	13 037 037		430 988	13 468 025
			Esup Group	1 214					
			Libre	1 573	15/12/2014	25 399 000		2 327 337	27 726 337
			Libre	1 312					
			Quest Education Group	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	DDFIP de Seine Saint Denis	7 485	17/03/2011	14 934 000	2 340 444	1 173 295	18 447 739
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	2022 Environmental Science FR SAS	1 761	13/04/2011	34 000 000	1 820 539	2 129 994	37 950 534
			Davricourt Paris	194					
			Exakis Nelite	1 344					
			Exakis Nelite	378					
			Stormshield	1 008					
			Stormshield	59					
			Gerflor	947					
			Stormshield	587					
			Lyon Vaise Business Centre	1 322					
			Dynergie Group	1 270					
			Libre	702					
			Hopsis	912					
			Libre	83					
			Libre	85					
			UIO	28					
			SQLI	2 675					
			UIO	637					
Dynergie Group	55								
MALAKOFF	92240	1-3 rue Eugène Varlin	Libre	527	22/06/2011	4 700 000	4 347	383 080	5 087 427
			Libre	351					
			Libre	330					
			Libre	237					
BOULOGNE SUR MER	62000	135 rue Faidherbe	START PEOPLE	171	28/07/2011	275 000	26 887	32 200	334 087
LE HAVRE	76600	125 rue Irène Juliot Curie	Picard Surgelés	284	31/08/2011	565 000		35 122	600 122
MONTAURoux	83440	La Barrière RN 562	Picard Surgelés	314	27/09/2011	770 000		75 952	845 952

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LA LOUVIERE	7100	Passage Michel Degens	Mestdagh	3 109	12/10/2011	6 250 000	1 012 981	798 783	8 061 764
			Centre Wallon d'Orthopédie Générale Cewalor	280					
			SRL Segretario et Fils	223					
			La Casa della Pizza	49					
			La Casa della Pizza	51					
			In Bev Belgium	153					
			LGC SPRL	50					
			Mme Maria Buscemi	51					
			M. Daeven Verleye	50					
			Buttice' Giuseppe	50					
			Alpex et décor	53					
			JVP	170					
			Boulangerie Louise	170					
			X - Sun	170					
Canet en Roussillon	66140	C.cial de l'Esparrou - Lieu dit Puig del Baja - Route de la Picasse	SGBG 2 Optic	306	22/12/2011	4 150 000			4 150 000
			Picard Surgelés	350					
			Sport International Distribution (100 % Des Marques)	559					
			CASA France	604					
			SARL Canbaris	717					
			Mc Donald's	344					
OLONNE SUR MER	85340	39 bis rue des Ajoncs	Picard Surgelés	340	29/12/2011	591 000		591 000	
BOULOGNE SUR MER	62200	28 rue Adolphe Thiers	Panabee	100	06/01/2012	415 000		43 617	458 617
BOULOGNE SUR MER	62200	20 rue Adolphe Thiers	MICROMANIA	119	06/01/2012	889 690		79 813	969 503
BOULOGNE SUR MER	62200	20 à 26 rue Nationale	Nationale Boulogne	65	06/01/2012	885 000		90 449	975 449
			Libre	103					
			MAAF Assurances	279					
BOULOGNE SUR MER	62200	4 Grande Rue	F Distribution	52	06/01/2012	330 000		35 016	365 016
LE TOUQUET PARIS PLAGE	62520	76 rue Saint-Jean	Jimmy Fairly	36	06/01/2012	530 000		55 344	585 344
ABBEVILLE	80100	50-52 Chaussée du Bois	Libre	346	06/01/2012	400 000		41 790	441 790
NEUVILLE SUR SAONE	69250	9 Avenue Carnot	Picard Surgelés	283	16/01/2012	753 400		15 319	768 719
LEVALLOIS PERRET	92300	105, rue Anatole France	Libre	50	19/03/2012	33 100 000	947 781	2 483 178	36 530 959
			E.ON Connecting Energies	406					
			Health & Happiness France	585					
			Levallois Anatole Business Centre	453					
			Mphasis Wyde SAS	40					
			Levallois Anatole Business Centre	796					
			Global Blue Holding	842					
			ALEXION PHARMA France	552					
			Mphasis Wyde SAS	847					
			Libre	49					
			ALEXION PHARMA France	422					
			INTM	424					
			Winkey	126					
			ALEXION PHARMA France	112					
			Libre	84					
			Health & Happiness France	50					
Libre	0								
PARIS	75002	49-51, rue Vivienne	Fremantlemedia France	2 296	31/05/2012	28 800 000	318 859	1 824 913	30 943 772
			Zagtoon	885					
			BMG Rights management France	683					

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
LA DEFENSE ⁽¹⁾	92057	Les Collines de l'Arche-Bât Concorde B	Libre	526	17/07/2012	14 323 500	23 121	847 209	15 193 830
			Libre	243					
			Libre	233					
			Libre	30					
			Orsys	397					
			Libre	1 015					
			ASL 4 (Local de stockage)	47					
BOULOGNE BILLANCOURT	92100	160 bis rue de Paris	Vendu le 31/10/2023 (148 m ²)	148	11/12/2012	10 668 678	660 674	665 078	11 994 430
			Agiloe	600					
			KALTI	200					
			Vendu le 31/10/2023 (141 m ²)	141					
			Care Promotion	313					
			Care Promotion	168					
			SRWK	585					
			Vendu le 31/10/2023 (448 m ²)	448					
			Libre	189					
			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	Fogo	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	125 502	1 245 927	37 171 429
CLICHY	92110	13/17 RUE MOZART	SYMRISE	4 239	02/08/2013	23 000 000	9 776	1 472 238	24 482 014
MECHELEN	02800	Oscar Van Kesbeeckstraat 2	AIB-Ago Interim	575	14/08/2013	1 540 000		197 988	1 737 988
			DEUTSCHE BANK AG	537					
			M. Adriaens Jean	0					
			Mr Luc Froidebise	0					
			Libre	0					
			Mme Van Hoof	0					
			Mr Henri Voet Goris	0					
			M. Vanhove Auguste Victor J	0					
			Messieurs Brouwers-Jacobs	0					
			Libre	0					
			Libre	0					
			Résidence TORINO	0					
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78180	23 Place Wicklow - Immeuble LE FUTURA	Libre	3 249	02/12/2013	21 851 000	83 471	1 621 926	23 556 397
			I-BP	2 000					
			Orano Projets	1 130					
			BNP PARIBAS	1 456					
			NEXITY LAMY	299					
			Ascensia St Quentin en Yvelines	505					
			Libre	84					
CESSON SEVIGNE	35510	3 Avenue de Belle fontaine	Electricité de France	2 151	18/12/2013	6 070 000		124 500	6 194 500
			KLAXOON	530	23/07/2014	1 260 000		61 969	1 321 969
			Opérateur de Compétences de la Construction Constructyts	484	18/12/2013				
MOUSCRON	7700	Avenue du Parc, 24	Auto 5	798	16/04/2014	447 059		71 578	518 637

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
MONTIGNY LE BRETONNEUX	78100	1 Av de westphalie/1 Av de Lunca	Croda France	484	25/04/2014	30 500 000	200 415	1 997 015	32 697 430
			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 Corporate	4 209	14/10/2014	11 192 224	135 988	254 682	11 582 894
			Libre	822					
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	157					
			V.O.F. Yildirim-Oruc	66					
			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	1 552 789	1 325 992	18 948 547
			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	178					
			Particulier	150					
DORDRECHT	3311 NE	Sarisingang 6-12	WE Netherlands B.V.	887	10/11/2015	4 468 100		427 846	4 895 946
			Particulier	95					
			Particulier	59					
OSS	5341 CW	Heuvel 16-18	Otto Simon B.V.	325	10/11/2015	1 530 450		139 908	1 670 358
			Particulier	90					
			Particulier	90					
ROTTERDAM	3012 ED	Korte Lijnbaan 26	The Society Shop 23 B.V.	364	10/11/2015	3 005 500	139	292 855	3 298 494
			Noya Asian Cuisine B.V.	177					
			Noya Asian Cuisine B.V.	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	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					
			Prium 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					
			ANTONY	92160					

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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. Nijman Internation B.V. Haco Nijmegen B.V. Haco Nijmegen B.V. Dejakro B.V. Nijman Internation B.V. Uitgerust nijmegen B.V Brugman Keukens & Badkamers B.V. Swiss Factory B.V. Beter Bed B.V. Hai Nijmegen B.V. Stokker Vastgoed B.V. Totaal Bed B.V. Melis Keukens Kwantum Nederland B.V. Beter Bed B.V. Carpet-Land B.V. Leen Bakker Nederland B.V. Perron95 B.V.	1 391 622 609 641 957 1 468 954 1 244 971 596 664 1 596 634 536 2 232 1 527 1 202 2 078 259	16/06/2016	22 300 000	111 992	1 803 797	24 215 788
BORDEAUX	33000	282 cours Balguerrie Stutzenberg-92 rue Lucien Faure	Cogedim Gestion	920	30/06/2016	2 500 000		152 300	2 652 300
CANNES	06400	2 rue des Mimosas	SCP Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Synanian-Detheve SCP Bernardeau-Battaglia-Coiquaud-Synanian-Detheve	110 738	06/07/2016	5 159 000		499 117	5 658 117
PARIS	75014	24 rue Cabanis-1 à 9 et 2 à 28 Villa de Lourcine	Mutuelle d'Argenson et SMFEP LCIP Libre Libre EGEE Stem Humensis Libre Libre Axigate SI Groupe Paris Humensis Artemis Fédération Française des Ass Cresus Ssiad Assistance Paris Libre Cours Diagonale Cours Diagonale SI Groupe Paris WS Club SARL Groupe Laviale Audit Conseil Arnold Hartpence Arnold Hartpence Libre WS Club Libre Bepark France Libre Libre Ssiad Assistance Paris	168 245 280 406 135 172 48 1 327 53 495 61 214 190 504 161 81 81 270 300 702 306 485 0 157 600 48 0 62 43 55	03/08/2016	21 070 000	677 694	1 967 998	23 715 692

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
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					
			Energimotique	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	3 698 143	918 866	17 037 009
CLICHY	92110	11-13 rue Madame de Sanzillon	Libre	369	01/02/2017	6 055 000	86 074	592 954	6 734 028
			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	13 846 732		946 940	14 793 672
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	HelloChair B.V.	507	22/05/2017	1 624 120	2 160	160 883	1 787 163
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1b	Hunkemöller International B.V.	180	22/05/2017	993 894		94 769	1 088 663
DELFT	2611 DC	Bastiaanpoort 2	Zeeman textielSupers B.V.	244	22/05/2017	1 332 242		127 032	1 459 273
DELFT	2611 DC	Bastiaanplein 2-6	Faillissementsverkoop D & F B.V.	913	22/05/2017	2 087 177		199 016	2 286 193
DELFT	2611 DC	Vestpoort 1a	Gerry Weber Retail B.V.	210	22/05/2017	1 272 184		121 305	1 393 489
EVREUX	27000	18 rue de la Harpe-9 rue Dulong	Basic Fit II	1 188	07/09/2017	5 818 000	10 932	550 500	6 379 432
			Distribution Casino France	290					
			Ons Evreux	222					
			Cash Evreux 27	133					
			Diderot Holding	276					
			Gluin Distribution	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 Europe GmbH	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					
			Golden Ideas and Products (GIPCO) GmbH	351					
			Libre	454					
			Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG	0					
			Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG	0					

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
PUTEAUX	92800	16 rue Hoche-rue Félix Pyat-40 avenue du Général de Gaulle	Libre	4 161	28/09/2017	20 664 243	247 641	1 813 920	22 725 804
			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					
			Libre	194					
			Libre	194					
			IN Groupe	2 022					
			Libre	652					
			Fraudbuster	499					
			Lavigne	320					
			On Semiconductor	788					
			Ercom	3 942					
			Libre	303					
			Libre	492					
			Libre	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	66 427	829 042	23 615 669
RENNES	35000	29 rue de Lorient	SA Altran Technologies	320	28/12/2017	516 000		77 210	593 210
BONN	53119	VORGEBIRGSSTRASSE 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	5 099	467 205	5 070 299
			ANTEA France	254					
			BG PARTNERS	407					
			Libre	135					
			ANTEA France	985					
			Detection Electronique Française	620					
			ANTEA France	139					
			ANTEA France	135					
			Anaveo	270					
BRUGES	33520	Boulevard des exposition / rue André Messager	MMA/GIE CIBAIL	1 265	18/10/2018	8 661 272	83 368	627 335	9 371 975
			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					
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					

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
METZ	57000	4 rue des Messageries - Le Platinum	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	Libre	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 Ravezies	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					
			Libre	596					
			Office Français de la Biodiversité	404					
			Educup	200					
KOLN	51149	Edmund Rumpler Str 2	Hagy 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	92 952	595 405	9 038 357
			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
			Staffmatch France 8	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
			Libre	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 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
BORDEAUX	33000	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	1110					
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	72 841	553 638	8 626 479
			Libre	451					
			ECM	436					
			Leanspace	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	1360	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	12 408	501 200	11 513 608
			Libre	1 456					
LABEGE	31670	153 rue du Lac	Stonal	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	41 592	2 046 200	27 587 792
			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 II	1 389					
			Free Mobile	0					
			Hivory	0					
NANTES	44100	16 boulevard De Cardiff	Maintenance Partners France	286	02/08/2022	7 000 000	87 286	625 085	7 712 371
			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					
			CT Ingenierie	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					
PARIS	75017	138 Boulevard Peire - 61 rue Rennequin	Biomen	61	12/04/2023	565 000	4 992	61 225	631 217

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	CP	Adresse	Locataires	Surface m ²	Date Achat	Prix d'achat hors frais (en €)	Agencement et Immos de remplacement (en €)	Frais d'achat (en €)	Prix de revient de l'acquisition (en €)
HAMBURG	20457	Steckelhorn 5-9	TAG Immobilien	3 023	01/07/2023	32 350 000		2 509 569	34 859 569
			Unitank Betriebs und Verwaltungs GmbH	495					
			Apollo-Optik Holding GmbH & Co. KG	175					
			Deutsche Post Immobilien GmbH	878					
			DSK Skat und Steuerberatungs gesellschaft GmbH	306					
			Get Ahead Executive Search GmbH	491					
			HKP Ingenieure GmbH	338					
			Metis Treuhand GmbH	175					
			Unitank Betriebs und Verwaltungs GmbH	372					
			Elektronische Zahlungssysteme GmbH	0					
TOTAL GÉNÉRAL				545 566		1 320 317 976	53 359 395	91 356 615	1 465 033 987

(1) Actifs détenus en indivision.

3.6.5 Inventaire détaillé des placements immobiliers indirects contrôlés

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
SCI SYREF 3 (détenue à 40 % par EFIMMO 1)							
GUYANCOURT	78 280	6 rue de la Redoute	Sodexo en France	17 542	30/11/2018	60 378 039	67 294 471
SURESNES	92150	24 quai Gallieni	Coheris	-	18/07/2019	20 254 862 ⁽²⁾	21 439 684 ⁽²⁾
			Coyote System	-			
			Phenomene	857			
			Keonys	1 136			
			Messer	1 496			
			Proximum 365	269			
			AMEA Synergie	305			
			CPL Aromas France	806			
			Onduline	815			
			Coheris	1 713			
			Libre	824			
			Serious Factory	328			
			Ensiate	727			
			Libre	306			
			E-learning	-			
			E-learning	1577			
			Eficiency Sante Au Travail	246			
			FVS	274			
			Libre	454			
			Coheris	261			
			Libre	292			
			Canon Medical Systems France	1648			
			Coheris	263			
			Coheris	341			
TOTAL SCI SYREF 3				32 480		80 632 900	88 734 155
SCI SYREF 5 (détenue à 27,7 % par EFIMMO 1)							
SURESNES	92150	1 Quai Marcel Dassault	Acergy France	12 672	27/09/2019	117 881 381	128 502 028
			Libre	2 121			
			Elis Services	3 156			
			Waycom France	2 127			
TOTAL SCI SYREF 5				20 076		117 881 381	128 502 028

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
SCI SYREF 6 (Détenue à 47,5 % par EFIMMO 1)							
DIEMEN	1112 XS	Wisselwerking 58 - Diemerhof 48	ABN Amro Bank N.V.	19 385	15/09/2020	53 596 572	58 980 031
TOTAL SCI SYREF 6				19 385		53 596 572	58 980 031
SCI SYREF 7 (Détenue à 50 % par EFIMMO 1)							
LONDRES	EC1Y 8HQ	2-14 Bunhill Row	The University of Law Limited	7 117	17/12/2020	51 332 593	54 399 583
LONDRES	SW1V 2SA	20 Vauxhall Bridge Road	The Random House Group Limited	7 914	01/12/2020	75 171 098	80 337 873
LONDRES	NW1 3AU	379/381 EUSTON ROAD	Cognita School Limited	1 620	01/09/2021	23 015 697	25 306 895
TOTAL SCI SYREF 7				16 651		149 519 389	160 044 351
SCI SYREF 10 (Détenue à 27,5 % par EFIMMO 1)							
DUBLIN	Dublin 2	76/78 Harcourt Street	Commisioners of Public Works in Ireland	2 317	23/07/2021	21 200 000	23 068 422
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
DUBLIN	Dublin 4	Fleming Court - Fleming's Place	Signal Education Limited	164	14/03/2022	17 750 000	19 562 452
			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			
			CSC Capital Markets (Ireland) Limited	469			
			Kennelly Tax Advisers Limited	142			
			TWM Select Asset Management Limited				
			Libre	213			
			Yondr Tech Ireland Limited	-			
			Saint James Place International	-			
Dublin	Dublin 1	Independent House - Talbot Street	Mediahuis Ireland Limited	5 222	27/06/2022	36 500 000	39 808 249
			Kane's Supermarket	955			
			Charles Henry Brett	74			
TOTAL SCI SYREF 10				14 140		105 800 000	115 381 334
OPPCI SOREF 1 (détenue à 16,4 % par EFIMMO 1)							
PARIS	75013	4 av. de Choisy - 1 villa d'Este	Distribution Casino France	10 873	14/12/2021	41 000 000	45 259 253
BÈGLES	33130	9001 rue des Frères Lumières	Diffusion Equipement Automobile	268	16/12/2021	11 593 109	12 540 808
			Contrôle technique Bredois	310			
BÈGLES	33130	9004 rue Denis Papin	Objet et Cie	5 561	16/12/2021		
BÈGLES	33130	rue Denis Papin	Sagasports 2	1 850	16/12/2021	10 168 880	11 000 153
			Maisons du Monde	1 786			
BÈGLES	33130	Parc de la Goutte d'eau	Conforama France	11 014	16/12/2021	41 084 505	44 443 030
			Picard surgelés	529			
			Saphidis	663			
			Guyenne Literie	544			
			Nike Retail B.V.	1 228			
			Tape à l'Œil	533			
			Standard	732			
			Mosto	1 049			
			Maxi Zoo	1 447			
			Vert Baudet	297			
			Vert Baudet	23			
			Neworch	1 644			
			Pegase	1 225			
			Maxi Toys	1 185			
BÈGLES	33130	rue des Frères Lumières	Décatathlon	6 403	16/12/2021	13 920 162	15 058 090

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
BÈGLES	33130	9011 rue Denis Papin	Socultur	7 672	16/12/2021	25 733 344	27 836 961
			Darty	2 683			
TOTAL OPPCI SOREF 1				59 521		143 500 000	156 138 295
SCI SYREF 12 (Détenue à 71 % par EFIMMO 1)							
BONN	53175	Godesberg Alée 115-121	SIZ Gmbh	495	01/03/2022	77 631 050	77 777 439
			BDO AG	1 776			
			Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
			Autobahn "Tank & Rast Grupp"	1 294			
			BIMA BLE	6 423			
			BIMA	9 488			
	Libre	2 323					
TOTAL SCI SYREF 12				21 798		77 631 050	77 777 439
SCI SYREF 15 (Détenue à 33 % par EFIMMO 1)							
MADRID	28037	Calle de Albarracin, 34	CTO Medicina SL	3 836	06/04/2022	29 838 373	31 103 052
			Euromaster Automocion Servicios	2 072			
			Linkia Talentia SL	3 313			
			Sony Music Entertainment Espana	1 086			
TOTAL SCI SYREF 15				10 307		29 838 373	31 103 052
FIIS SOFIIS 2 (Détenue à 75 % par EFIMMO 1)							
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 Limited SPRL	1 453			
			Libre	471			
			Libre	2 589			
			Alten Belgium SPRL	486			
			Widnell Europe SA	1 900			
			Collaboration Betters The World	1 085			
			Renard & Associés SRL	630			
			Libre	134			
			Jobyourself in Brussels	1 012			
			Libre	372			
			Jobyourself Coop	124			
			Baticrea	248			
			Reload yourself	124			
			Brucoop	124			
			Isis-Dies	124			
			Saticoop	2 123			
			Institut Bruxellois pour la recherche et l'innovation				
			Agence Bruxelloise pour l'accompagnement de l'entreprise	893			
			TOTAL FIIS SOFIIS 2				

1

2

3

4

5

6

7

Rapport financier sur l'exercice 2023

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Ville	Code postal	Adresse	Locataire	Surface (m ²)	Date acquisition	Prix d'achat hors frais (€)	Prix de revient (€) ⁽¹⁾
SCI SYREF 17 (Détenue 20 % par EFIMMO 1)							
BONN	53119	Vorgebirgsstraße	B & B Hotel Germany GmbH	7 527	01/12/2022	17 400 000	18 623 089
BREMEN	28195	Faulenstraße 45	B & B Hotel Germany GmbH	3 829	01/12/2022	13 000 000	13 710 569
DÜSSELDORF	40227	Ludwig-Erhard-Allee 2	B & B Hotel Germany GmbH	5 364	01/12/2022	15 200 000	16 258 382
			Accorinvest hospitality German	-			
AACHEN	52070	Zollernstraße 2-4	B & B Hotel Germany GmbH	6 412	15/12/2022	14 000 000	14 923 631
			Adhoc Computer GmbH	187			
			M. Ahmed Diab	35			
			Oraphan Khimram	28			
			Sabrina Schmitz	28			
			Ali Berivan	34			
			Lewin Masuri	30			
			Raman Shams-Addin	23			
			Klaus Carsten	35			
			Michael Bormann	28			
			Setradharma	28			
			Adrian Markus Van Forsch	34			
			Waxharapong Tammongkol	30			
			Waxharapong Tammongkol	23			
DUISBOURG	47051	Portsmouthplatz5	B & B Hotel Germany GmbH	4 168	26/04/2023	6 700 000	7 238 259
FRANKFURT	60486	Leonardo Da Vinci - Allée 40	B & B Hotel Germany GmbH	9 003	30/06/2023	9 000 000	9 905 755
TOTAL SCI SYREF 17				36 846		75 300 000	80 659 685

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

4

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Conformément à la réglementation régissant les SCPI et aux dispositions statutaires d'EFIMMO 1 nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mandat pour l'exercice 2023.

Votre Conseil s'est réuni à quatre reprises, depuis la dernière Assemblée Générale tenue le 7 juin 2023 pour examiner l'activité et les comptes présentés par la Société de Gestion et approuvés par le Commissaire aux Comptes.

SOFIDY a régulièrement communiqué aux membres du Conseil les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux questions posées 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

La collecte brute de l'exercice s'élève à 118,5 M€ et la collecte nette des retraits à 56,4 M€. Durant l'exercice, toutes les demandes de retraits ont été satisfaites jusqu'au 30 septembre 2023 sous un délai moyen de 15 jours. Depuis le 1^{er} octobre 2023, le nombre de parts souscrites étant inférieur au nombre de demandes de retraits, la compensation mensuelle n'est plus assurée. Au 31 décembre 2023, 244 693 parts étaient en attente de retraits soit environ 3 % des parts en circulation. La capitalisation d'EFIMMO 1 a diminué de 8,2 % sur un an et s'élève au 31/12/2023 à 1 755 M€.

Au 31 décembre 2023, la valorisation du patrimoine ressort en baisse de -7,2 % à périmètre constant. Au regard du contexte économique actuel et considérant que le secteur des bureaux subit les corrections de valeurs les plus prononcées, cette baisse, certes importante, traduit une relative bonne résilience du patrimoine d'EFIMMO 1 basée sur sa forte granularité, sa politique d'investissement disciplinée et sa poche de 16 % de diversification.

Toutefois, au vu de la baisse de valeur du patrimoine immobilier, la Société de Gestion a pris la décision, de modifier le prix de souscription pour le porter à 212 € par part à compter du 4 décembre 2023, soit une baisse de -10,5 %.

INVESTISSEMENTS

Notre SCPI a réalisé un volume d'investissement volontairement modéré de près de 40 M€ en 2023 en faisant preuve de rigueur et de sélectivité en raison des incertitudes liées au resserrement des politiques monétaires des banques centrales.

Ce programme d'investissement a porté principalement sur un immeuble de bureaux situé dans l'hyper centre-ville d'Hambourg, deuxième plus grande ville d'Allemagne. À la fin de l'exercice 2023, la part des investissements à l'étranger représente plus 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 2023 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 29 M€ d'actifs auront été cédés en 2023 à des prix de vente supérieurs de 3,3 % en moyenne par rapport aux valeurs d'expertise, générant une plus-value de 7,8 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 plus de 90 % et un taux de recouvrement de près de 99 %. Les créances irrécouvrables représentent moins de 0,1 % des loyers en 2023 contre 0,9 % l'année précédente.

RÉSULTATS

Le résultat courant par part s'établit pour l'exercice 2023 à 9,57 €, en légère hausse de +0,3 % sur un an. Cette performance résulte de la gestion active du patrimoine immobilier permettant de maintenir un bon taux d'occupation financier malgré le contexte de marché toutefois chahuté. Il est à souligner la gestion dynamique des fonds issus de la collecte non encore investis sur des produits de placement de trésorerie désormais rémunérateurs, venue soutenir les revenus locatifs. Ce résultat a conduit SOFIDY à fixer le dividende ordinaire à 9,72 € par part ayant pleine jouissance en 2023 dont un prélèvement sur le report à nouveau de 0,14 €. Le report à nouveau après imputation ressort à 1,18 € par part à la clôture de l'exercice soit environ 1,3 mois de distribution. De plus, un dividende exceptionnel de 0,90 € par part a été distribué pour l'exercice 2023. Rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier 2024, le revenu global distribué procure une rentabilité brute de fiscalité de 5,20 % soit dans la fourchette haute des SCPI comparables.

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.

1

2

3

4

5

6

7

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

PERSPECTIVES 2024

Forte d'une trésorerie de plus de 90 M€, la Société de Gestion souhaite profiter des conditions de marché actuelles pour poursuivre une politique d'investissement disciplinée et sélective en ciblant des actifs de qualité à plus haut rendement permettant de soutenir les performances à venir. SOFIDY 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 poursuivra sa politique d'investissement responsable sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière de la SCPI visant à améliorer l'impact environnemental et social du patrimoine d'EFIMMO 1.

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, qui œuvre dans un contexte difficile, 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 2023)

5

5.1 Rapport général du commissaire aux
comptes

92

5.2 Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées

94

1 Rapport général du commissaire aux comptes

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

2

5.1 Rapport général du commissaire aux comptes

3

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EFIMMO 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

4

5

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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

6

7

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 12 avril 2024

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

5

6

7

5.2 Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé :

- Bail commercial signé par Efimmo 1 au profit de la S.A. SOFIDY :
- Votre conseil réuni le 8 mars 2023 a été informé de la convention de bail avec la S.A. SOFIDY. Ce bail porte sur une surface de 117 m² située au 1^{er} étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2^{ème}). Sa prise d'effet a débuté le 1^{er} février 2023 et affiche un loyer HT/HC de 31 590,00 €.

Le montant des loyers facturés par votre société s'est élevé à 28 869,75 € HT au titre de l'exercice 2023.

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 12 247 907,94 € dont 401 809,94 € de TVA non récupérable a été prélevé sur la prime d'émission pour l'exercice 2023.

- 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 10 580 268,76 € HT pour l'exercice 2023.

- Une commission d'arbitrage correspondant à 2,50 % HT des prix de vente des immeubles.
- La rémunération au titre de la cession des immeubles détenus en direct prélevée sur les réserves de plus-values réalisées s'élève à 714 135,70 € HT au titre de l'exercice 2023.
- Bail commercial signé par Efimmo 1 au profit de la S.A. SOFIDY :
 - Votre conseil réuni le 4 mai 2015 a été informé de la convention de bail avec la S.A. SOFIDY. Ce bail porte sur une surface de 72 m² située au 4^{ème} étage du 1 rue des Quatre Chapeaux à Lyon (2^{ème}). Sa prise d'effet a débuté le 2 juillet 2015 et affiche un loyer HT/HC de 12 960,00 €. Ce bail a été résilié le 28 février 2023.

Le montant des loyers facturés par votre société s'est élevé à 2 381,19 € HT au titre de l'exercice 2023.

Paris La Défense, le 12 avril 2024

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

Rapport périodique SFDR

6

1

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

3

Dénomination du produit: EFIMMO 1 (Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable de droit français)

Identifiant d'entité juridique : SCPI00000419

4

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

5

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des 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

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

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

ayant un objectif environnemental et réalisés 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 et réalisés 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

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

6

7

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



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

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds EFIMMO 1 géré par SOFIDY promeut trois caractéristiques environnementales, qui sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds

EFIMMO 1 met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds EFIMMO 1, quatre indicateurs de suivi sont mis en place, pour les actifs de plus de 1000 m² :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnées, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité au cours de l'année et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	Année 2023	Année 2022	Variation	Source & méthodologie
Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds	150 kWhEF/m ²	154,85 kWhEF/m ²	-3,13 %	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 : 25,5 % de données réelles ; 74,5 % de données estimées Calculée sur 100 % des actifs en surface.
Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable	0 %	0 %	0,00 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable qui couvre les parties communes de l'actif, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique avec un écologue	99,41 %	1,16 %	+98,25 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'un diagnostic écologique, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite à son diagnostic écologique	0 %	0 %	0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	100 %	100 %	0,00 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) couverts par une étude de résilience par Bat-ADAPT/R4RE ou équivalent, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.
Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires	100 %	28,37 %	+71,63 pts	Méthode de calcul : Part des actifs (en surface) ayant fait l'objet de l'envoi d'un éco-guide à au moins un locataire, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculée sur 100 % des actifs en valeur.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

1

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Le fonds EFIMMO 1 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 1000 m², 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.

3

4

5

6

OU

Sur l'exercice 2023, l'atteinte des objectifs de durabilité poursuivis par le fonds est représentée par les indicateurs suivants :

Indicateurs ⁽²⁾	2023	2022	Objectif	Source & méthodologie
Objectif à 2030 Part des actifs (en valeur) ayant atteint leurs objectifs DEET (sur les parties communes ou sur la totalité de l'actif)	6,39 %	2,27 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques en lien avec le Décret Tertiaire, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 25,5 % données réelles ; 74,5 % données estimées Calculé sur 100 % des actifs
Objectif à 2025 Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les parties communes gérées)	0 %	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable (sur les surfaces parties communes gérées), sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs
Objectif à 2025 Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des recommandations	0 %	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant mis en place la majorité des actions, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs
Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif final d'investissement durable	0 %	0 %	80 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant atteint l'objectif d'investissement durable final tel que décrit au paragraphe 2, et qui respecte les principes DNSH, sur le total des actifs du fonds. Source de données : 100 % de données réelles Calculé sur 100 % des actifs

Le fonds a prévu des actions d'améliorations pour ces indicateurs, plus d'informations sur ces actions se trouvent sur les pages 45.

(1) Dispositif Eco énergie tertiaire.

(2) Les indicateurs ESG 2023 consolidés du fonds ont été calculés en prenant en compte 100 % de la valeur ou de la surface des actifs détenus ainsi que la quote-part réelle de détention par le fonds dans ces actifs.

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

1

2

3

4

5

6

7

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

EFIMMO 1 met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner 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'un diagnostic écologique, 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 2023, 100 % des actifs ont fait l'objet de l'analyse en phase d'investissement et en phase d'exploitation.

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 précédent, 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 :

SOFIDY a identifié les 4 principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020)
- Consommation énergétique en kWh/m²
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total

La quantification de ces incidences négatives se fait annuellement.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Incidence négative sur la durabilité	Unité	2023	2022	Source & Méthodologie	
Énergies fossiles	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 %	0 %	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles sur la totalité des actifs (en valeur) du fonds <i>Source de données : 100 % données réelles</i> Calculée sur 100 % des actifs.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	79,37 %	86,25 %	Méthode de calcul : Part des actifs immobiliers énergivores, DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020, (en valeur) sur la totalité des actifs (en valeur). <i>Source de données : 100 % de données réelles</i> Calculée sur 100 % des actifs.

Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES en valeur absolue (kgCO ₂ eq), Scopes 1, 2 et 3	Scope 1 : 497 618,14 kgCO ₂ eq Scope 2 : 942 637,72 kgCO ₂ eq Scope 3 : 14 002 904,13 kgCO ₂ eq Scope 1, 2 & 3 : 15 443 159,99 kgCO ₂ eq	Scope 1 : 474 970,57 kgCO ₂ eq Scope 2 : 1 117 458,16 kgCO ₂ eq Scope 3 : 14 149 694,94 kgCO ₂ eq Scope 1, 2 & 3 : 15 742 123,68 kgCO ₂ eq	Méthode de calcul : Émissions de GES totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en valeur absolue par scope. <i>Source de données : 25,5 % données réelles ; 74,5 % données estimées</i> Calculée sur 100 % des actifs.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	kWhEF/m ²	145,90 kWhEF/m ²	149,68 kWhEF/m ²	Méthode de calcul : Intensité énergétique de chaque actif dans le portefeuille, pondérée par la valeur de chaque actif. <i>Source de données : 25,5 % données réelles ; 74,5 % données estimées</i> Calculée sur 100 % des actifs.

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

1

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

3

4

5

6

7

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 ? Description détaillée :

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers acquis par EFIMMO 1, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champs de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier » de l'annexe précontractuelle du fonds, afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



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 réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficaces énergétiquement

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes.

Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués durant la phase d'investissement de la façon suivante :

- Suivi annuel des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments
- Diffusion systématique d'un éco-guide et d'une annexe environnementale au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou renouvellement d'un bail.

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Steckelhörn 5-9 - Hambourg	Bureaux	1,9 %	Allemagne
Portsmouthplatz 5 - Duisburg	Hôtels	0,1 %	Allemagne
Leonardo Da Vinci - Allée 40 - Francfort	Hôtels	0,1 %	Allemagne
138 Boulevard Pereire - Paris (17 ^{ème})	Bureaux	0,0 %	France

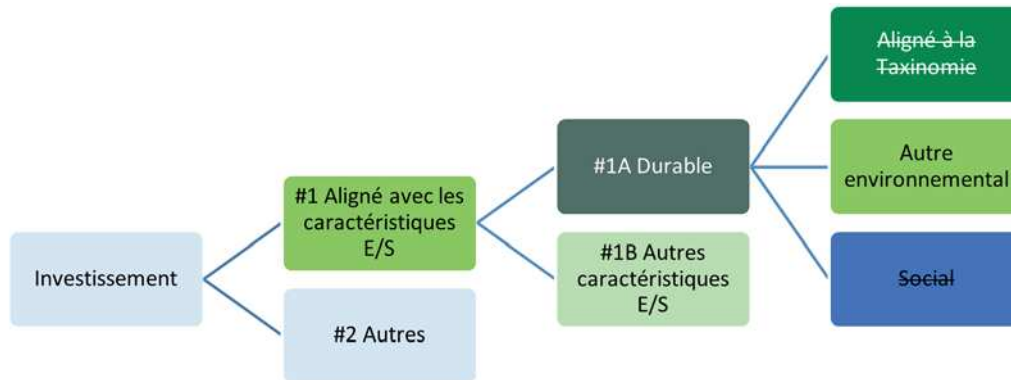


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La catégorie **#1 Aligné 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.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCPI EFIMMO 1 s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 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 ;

- 80 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
- 0 % ont un objectif social.

La SCPI EFIMMO 1 n'est pas concernée par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

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

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2023 ont été dans les secteurs suivants :

- 91 % dans le secteur du Bureaux
- 9 % dans le secteur de l'Hôtellerie



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

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI 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.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitaires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

1

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

2

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

Oui :

Non La SCPI EFIMMO 1 n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

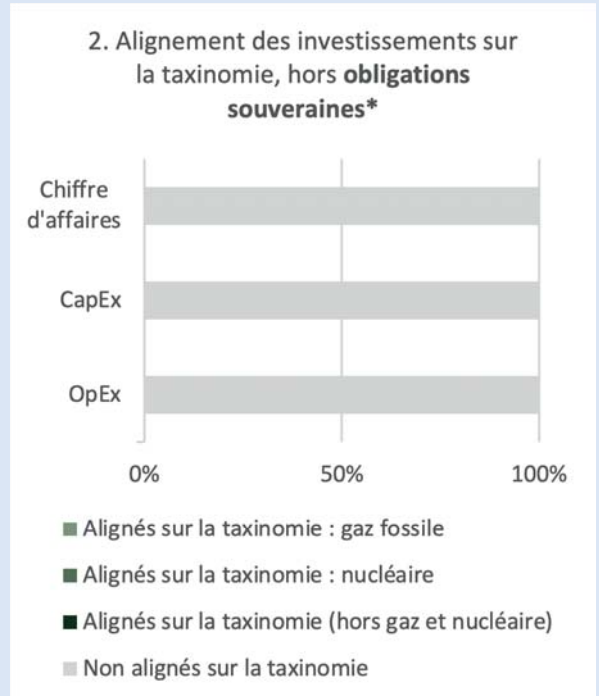
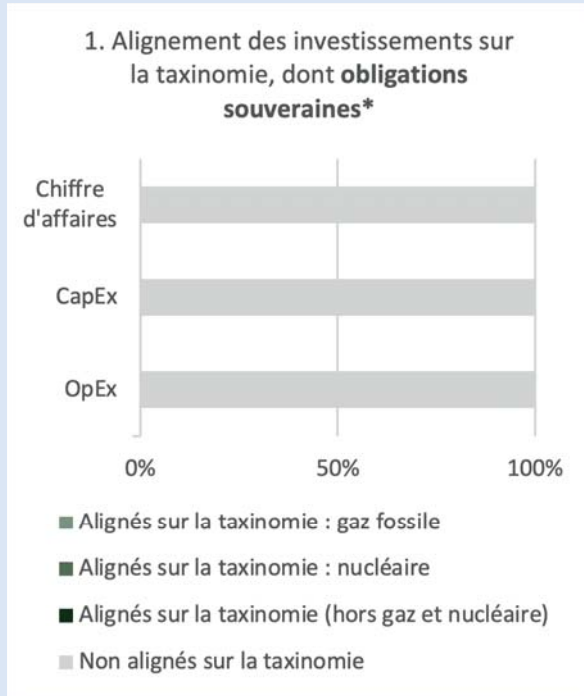
3

4

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

5

6



Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'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 minimale des investissements de la SCPI EFIMMO 1 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	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 %

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

7

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Rapport périodique SFDR

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

1

2

3

4

5

6

7

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

Par nature, la SCPI EFIMMO 1 dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI EFIMMO 1 sa contribution substantielle à ces enjeux.

**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie est de : 80 %.

Par nature, la SCPI EFIMMO 1 dispose d'un patrimoine immobilier diversifié, ce qui ne lui permet pas d'atteindre les standards exigeants

de la Taxinomie Européenne. Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissante. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG forte et souhaite démontrer par la classification de la SCPI EFIMMO 1 sa contribution substantielle à ces enjeux.

**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

La SCPI EFIMMO 1 n'investit pas dans des investissements durables avec un objectif social.

**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.

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 concernée.

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

Non concernée.

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

Non concernée.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

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

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT TABLEAU DE CONCORDANCE

3

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
<p>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</p> <p>Décrire la stratégie d'alignement des encours gérés par le fonds, avec les Accords de Paris et le périmètre concerné</p>	<p>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. En avril 2023, l'objectif initial de Tikehau Capital de gérer environ 40 % des actifs sous gestion conformément à l'objectif mondial de zéro émission nette d'ici 2050 a été approuvé par l'initiative NZAM.</p> <p>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 m² avec la trajectoire <i>CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)</i>, à horizon 2030. Les actifs concernés par cet objectif définissent des plans d'action spécifiques à mettre en œuvre, afin d'atteindre l'objectif d'ici 2030.</p>
<p>Mesurer l'atteinte de l'objectif d'alignement avec les Accords de Paris et avec la Stratégie Nationale Bas Carbone</p>	<p>Un suivi et reporting sur les émissions GES du fonds est effectué tous les ans et les résultats sont communiqués annuellement dans le rapport périodique du fonds. Les émissions GES du fonds se trouvent en page 99 du rapport périodique <i>SFDR</i>.</p>
<p>Article 1, III, 7° Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité</p> <p>Décrire la stratégie du fonds pour respecter les objectifs de la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 Juin 1992</p>	<p>En 2023, SOFIDY a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité sur et autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (EFIMMO 1 a 25 sites à enjeu prioritaire dans son patrimoine), la définition d'une charte de la biodiversité au niveau du Groupe Tikehau Capital, et un outil générateur de plan d'action qui identifie les actions pertinentes favorisant la biodiversité pour chaque type d'actif du portefeuille. Ces plans d'actions seront déployés sur les actifs des fonds ayant un objectif sur la biodiversité dans le cadre de la SFDR, et sur les actifs des fonds labellisés ISR en priorité. Des documents cadres liés à la thématique biodiversité et à destination de différentes parties prenantes seront également communiqués (ex : concepteurs AMO/entreprises, property managers, gestionnaire d'espaces verts).</p> <p>Ce travail a été réalisé avec un écologue spécialisé en immobilier durable. Plus d'informations sur cette stratégie se trouve en page 45 du rapport annuel.</p>
<p>Faire une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité</p>	<p>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.</p> <p>Comme mentionné ci-dessus, la SOFIDY mettra en œuvre des plans d'action biodiversité sur les actifs prioritaires en 2024 dans le cadre de sa stratégie globale biodiversité. L'avancement de ces plans d'action sera suivi annuellement.</p> <p>Étant 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.</p>
<p>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</p>	<p>SOFIDY prend en compte des critères biodiversité lors de ses acquisitions, et souhaite développer sa stratégie sur cette thématique à l'échelle du patrimoine.</p> <p>Les indicateurs suivants sont suivis lors de l'acquisition de nouveaux actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Présence et pourcentage des espaces verts sur site ● Nombre d'actions favorisant la biodiversité (équipements ou processus de gestion) ● Réalisation d'un diagnostic écologique par un écologue <p>Des indicateurs complémentaires pourront être définis dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie biodiversité.</p>

Tableau de concordance de la loi Énergie - Climat

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT TABLEAU DE CONCORDANCE

1

2

3

4

5

6

7

INFORMATIONS	COMMENTAIRE
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	<p>Les principaux risques identifiés en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) ; • Des risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique (consommation énergétique, rénovation des bâtiments, proximité aux transports en commun, mobilité douce, déchet – tri, services aux occupants, etc.). Il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations sont utilisées, notamment pour les indicateurs qui couvrent la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ; • Des risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux (recours aux énergies fossiles, santé et sécurité et risque de controverse). <p>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/m²/an, la proximité de l'actif aux transports en commun, ou encore le nombre d'actions favorisant la biodiversité mises en place. 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. Pour les risques climatiques, EFIMMO 1 utilise en particulier l'outil Bat'adapt/R4RE qui fournit les informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. 100 % des actifs du fonds font l'objet d'une analyse des risques climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier de EFIMMO 1.</p> <p>En 2024, SOFIDY prévoit d'élaborer des plans d'action sur les risques climatiques à mettre en œuvre sur les actifs pour atténuer les risques physiques liés au changement climatique. Cette approche s'appuiera sur l'analyse existante des risques climatiques des actifs du fonds et visera à améliorer la résilience des actifs existants.</p> <p>Les risques liés à la perte de biodiversité sont adressés via la démarche engagée en 2023 (cf. ci-dessus).</p>
Article 1, III 9° Plan d'amélioration continue	
Démarche d'amélioration et mesures correctives	<p>Les plans d'action prévus à date par SOFIDY pour les thématiques clés sont décrits ci-dessus, dans les paragraphes concernés. Ces plans d'action couvrent notamment la réduction des consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, les plans d'action favorisant la biodiversité autour des actifs de SOFIDY (à mettre en place d'ici fin 2025) et les plans d'actions sur les risques physiques (un travail de fonds engagé en 2024).</p>



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 - 91080 Evry Courcouronnes Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

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

by **TK** TRIKHAU
CAPITAL